Das Kleingartenrecht

im Rahmen nationalsozialistischer Siedlungsbestrebungen

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Würde eines
Doktors der Rechtswissenschaft
der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Martin Luther-Universität
Halle-Wittenberg

vorgelegt von

Ernst Heinz Schäfer
aus Berlin-Tempelhof

Berichterstatter:
Professor Dr. Erwin Noack

Berlin 1938

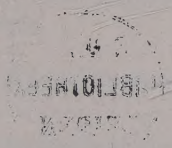
Druck: Karl u. Richard Hoffmann, Charlottenburg, Schillerstr. 44

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Frau Irmgard Schäfer

geb. Schade

gewidmet



Inhalt.

Seite

Geschichtliche Einführung: 1

Dr. Schreber — Berliner Wohnungselend — Rotes Kreuz — Industrieunterstützung — Analogie zum Arbeitsrecht — Angliederung an Reichsnährstand.

I. Bedeutung des Kleingartenwesens: 5

A. Bevölkerungs- und Rassepolitik: 5

Rassischer Tiefstand des städtischen Menschen — Ueberwindung der Verstädterung — Fachberatung durch den Reichsbauernführer — Deutsches Siedlungswerk — Kleingärtner — Kleinsiedler — Eigenheimsiedler — Eigenheimbesitzer.

B. Ernährungspolitik: 9

Erzeugungsschlacht — Vierjahresplan — Entlastung des Nahrungsmittelmarktes.

C. Reichsbund der Kleingärtner Deutschlands e.V. Berlin: 10

Gliederung — Selbstversorgung nach § 1 Abs. 1 KGO — Schulung — Alleinige Gemeinnützigkeit.

II. Generalpacht und Zwangspacht als rechtliche Mittel des Kleingartenschutzes: 13

A. Generalpachtvertrag: 13

1. Entwicklung — Selbstverwaltung — Vertrauensleute — Gemeinnützigkeit — Einzelpachtvertrag — Struktur — Kontrahierungsverbot — Kontrahierungszwang.
2. Pacht nach BGB:
Struktur.
3. Pacht nach der KGO:
Stellung des Unterpächters — Schutzgedanke des Gesetzes im Sinne der Kleingärtner — „Beschaffen" — Zwischenschaltung eines Generalpächters — Arbeitserleichterung — Selbsthilfe — Struktur — Kollektivvertrag — Stellvertretung — Bemühungsvertrag — Garantievertrag — Vertrag zugunsten Dritter — Contractus sui generis — Mieterschutzverordnung — Hausgarten.

Seite

B. Zwangspachtvertrag: 34

1. Entwicklung — Voraussetzung — Möglichkeiten — Hoheitsrechtlicher Staatsakt — Privatrechtliche Wirkungen — Verwaltungszwangsverfahren — Falsche Bezeichnung — Beendigung.

2. Enteignung? — Zwangswirtschaft — Spezialfall der Enteignung — Spezielle Rechtsfolgen.

C. Höchstpachtfestsetzung: 46

Punktbewertung — Ertragswert — Verkehrswert — Amtliche Pachtpreisfestsetzung.

D. Verfahrensweg: 49

Untere Verwaltungsbehörde — Höhere Verwaltungsbehörde — Fristen — Selbsthilfeverfahren.

III. Das Ergänzungsgesetz zur KGO vom 26. Juni 1935: 55

§ 1. Entwicklung der Wohnlaubenfrage.

§ 2. Wohnlaubenentgelt — Erweiterung des Kleingartencharakters und Generalpachtvertrages — Höchstsätze — Beschwerde an höhere Verwaltungsbehörde — Haftung für Wohnlaubenentgelt — Auffassung des Kammer- und Reichsgerichts — Auffassung des Reichsbundes — Rahmenvertrag.

§ 3. Erweiterter Kündigungsschutz — Wichtiger Kündigungsgrund — Anerkennung durch untere Verwaltungsbehörde — Fristlose Kündigung — „Angemessene Bedingung" — Zweckbestimmung des Grundstücks — Nichtanzuerkennender Kündigungsgrund — Stellung von Ersatzland — Räumungsbeihilfe als Entschädigung.

§ 4. Erweiterung des „Kleingartenbegriffes" — Wasserparzellen — Antragstellung — Siedlungscharakter — Erstberücksichtigung der Kleingärtner.

IV. Neuordnung des deutschen Kleingartenwesens: 80

A. Der Istzustand: 80

B. Der Wunschzustand: 81

Daueranlagen — „Kinderwagenentfernung" — Kleingartengröße — Gesetzliche Festlegung des Begriffes von Dauerkleingartenland — Verschiedene Zweckerfüllung — Vermehrung des Kleingartenbestandes — Erhöhung des Reichsdarlehns.

Seite

C. Bestehende Hilfsmittel zur Förderung des Kleingartenwesens: 86

1. Wohnsiedlungsgesetz vom 22. 9. 1933 — Wirtschaftsplan — „Fluchtliniengesetz" — Teilwirtschaftsplan — Luftschutz — Genehmigungserfordernis.

2. Gesetz zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 — Verordnung über Regelung der Bebauung vom 15. 2. 1936 — Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. 10. 1936 — Gesetzliche Verankerung der Grün- und Freiflächen.

3. Erbpacht — Erbbaurecht — Einstellung der Gemeinden.

D. Erforderliche Hilfsmittel zur Förderung des Kleingartenwesens: 92

Erweiterung des § 5 KGO — NSV — Kleingartenbeschaffung — Besetzung von Kleingärten — Asoziale Elemente — Nachwuchs — Ehestandsdarlehen — Ergänzung der Wohnung — Abgabe von städtischem Gelände und Mithilfe der Gemeinden — Sanierungsträger — Vererblichkeit.

Abkürzungsverzeichnis.

AG. = Amtsgericht.
amt. = amtlich.
BGB = Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. 8. 1896 (RGBl. 195).
DAF = Deutsche Arbeitsfront.
Diss. = Dissertation.
Erg.Ges. = Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935.
Ges. = Gesetz.
Grundeigentum = „Das Grundeigentum", s. Literaturverzeichnis.
HRR = Höchstrichterliche Rechtsprechung. Berlin.
JW = Juristische Wochenschrift (nach Jahrgang und Seite zitiert).
Kaisenberg = Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung, s. Literaturverz.
KGO. = Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. 7. 1919 ((RGBl. 1371).
KGW. = „Kleingartenwacht", s. Literaturverzeichnis.
Kleingärtner = „Der Kleingärtner", s. Literaturverz.
Kleingärtner und Kleinsiedler = „Der Kleingärtner und Kleinsiedler", s. Literaturverzeichnis.
KO. = Konkursordnung.
Komm. = Kommentar.
LG. = Landgericht.
landw.M.Bl. = Ministerialblatt der preußischen Verwaltung für Landwirtschaft, Domänen und Forsten. Herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten, Berlin.
MBliV. = Ministerialblatt für die gesamte preußische innere Verwaltung.
MBl.WiA. = heute Ministerialblatt für Wirtschaft. Herausgegeben vom Reichs- und Preußischen Wirtschaftsministerium, Berlin.
NSV. = NSDAP, Amt für Volkswohlfahrt.
NZfKl. = „Neue Zeitschrift für Kleingartenwesen", s. Literaturverz.
Pr.Ges.S. = Preußische Gesetzessammlung.
RAM. = Reichs- u. Preuß. Arbeitsministerium.
RG = Reichsgericht (Entscheidungen in Zivilsachen nach Band und Seite zitiert).
RGBl. = Reichsgesetzblatt (nach Jahr und Seite zitiert).
RGR. = Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts, erläutert von Dr. Busch u. a. Reichsgerichtsräten und Senatspräsidenten am Reichsgericht. 6. Aufl.
RV = Verfassung des Deutschen Reiches vom 11. 8. 1919 (RGBl. 1383).
Sokolowski-Mirels = Das Deutsche Kleingartenrecht, s. Literaturverz.
Sondernachrichten = „Die Sondernachrichten", s. Literaturverz.
Urt. = Urteil.
VO. = Verordnung.
Warn.Jahrb. = Otto Warneyer, Jahrbuch der Entscheidungen auf dem Gebiete des Zivil-, Handels- und Prozeßrechts.
ZPO. = Zivilprozeßordnung.

Verzeichnis des Schrifttums.
(einschließlich Zeitschriften)

Bauen-Siedeln-Wohnen. Zeitschrift für Bau-, Siedlungs- und Wohnungswirtschaft. Berlin. Jahrgang 1936/37.

Baupolizeiliche Mitteilungen. Zeitschrift für Baurecht, Bautechnik und Baupflege. Hannover. Jahrgang 1937.

Bovenschen, Albert. Ist die KGO. noch zeitgemäß? Im Wohnungsarchiv, 1932, S. 490 ff.

Brandt, Karl. Untersuchungen über Entwicklung, Wesen und Formen der landwirtschaftlichen Pacht. Dessau. 1927.

Brumby, Gustav. Kleingarten- und Pachtschutz. Berlin 1921.

Burgdörfer, Dr. Friedrich. Erbkunde-Rassenpflege-Bevölkerungspolitik-Schicksalsfragen des deutschen Volkes. Leipzig. 1936.

Crisolli, Karl-August. Reform der Landpacht. Berlin. 1930.

Dahm, Dr. August. Kleinwohnungs- und Siedlungsrecht. Berlin. 1935.

Dähnhardt, Walter. Die Stellung des Gartenbaues im Wirtschaftsleben und im geltenden Recht. Dresden. 1928.

Damaschke, Adolf. Ein Kampf um Sozialismus und Nation. Berlin 1935.

Darré, R. Walther. Neuadel aus Blut und Boden. München. 1934.

— Blut und Boden. Sonderdruck aus „Odal", Monatsschrift für Blut und Boden. Berlin. 1936.

Denkschrift über die Neuordnung des städtischen Mietgartenwesens in Augsburg. Frankfurt/M. 1925.

Der deutsche Heimstättensiedler. Zeitschrift des Deutschen Siedlerbundes E. V. mit den amtlichen Bekanntmachungen von Partei und Staat. Berlin. Jahrgang 1937.

Deutscher Reichsanzeiger und Preußischer Staatsanzeiger Nr. 155, 6. Juli 1935. Begründung zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung, vom 26. Juni 1935.

Enneccerus-Lehmann. Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. 12. Bearbeitung. 1932.

Enneccerus-Nipperdey. Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. 13. Bearbeitung. 1931.

Gisbertz-Gase, Wilhelm und Dr. Walther. Das Deutsche Kleinsiedlungsrecht. Handbuch der Kleinsiedlung. Stuttgart. 1936.

Graebert, Arnim. Bodenreform im Nationalsozialismus. Berlin 1934/35.

Griesche, Kurt. Vertrag zu Gunsten Dritter. Bedeutung und Geltung in Rechtslehre und Praxis. Diss. Göttingen. 1927.

Grundeigentum, Das. Aelteste und größte Zeitschrift für Haus- und Grundbesitz. Berlin. Jahrgänge 1933—37.

Heilmann, Dr. Georg. Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten. In der Handbücherei des Wohnungswesens. Eberswalde. 1934.

Hellwig, Conrad. Die Verträge auf Leistung an Dritte. Leipzig 1899.
Hergt, Wilhelm. Vertragsfreiheit und Zwang zum Vertragsabschluß, insbesondere bei Monopolen. Diss. Erlangen 1931.
Heydenreich, Dr. Robert. Pachtschutz-, Siedlungs-, Heimstätten- und Kleingarten-Recht, sowie Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken in Thüringen. Weimar. 1927.
Hueck, Alfred. Normenverträge. Abdruck aus Iherings Jahrbücher Bd. 73.
Hueck-Nipperdey, Alfred und H. C., Lehrbuch des Arbeitsrechts 3./5. Aufl. Mannheim 1931/2.
Kaisenberg, Dr. Georg. Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung nebst verwandtem Recht. Handbuch des deutschen Kleingartenrechts 3. Aufl. Berlin 1924.
Kappauf, Max. Der Begriff der Pacht. Diss. Marburg 1931.
Kaskel-Dersch, Walter und Hermann. Arbeitsrecht. 4. Aufl. Berlin 1932.
Der Kleingärtner. Mitteilungsblatt der Provinzgruppe Berlin, Brandenburg und Grenzmark der Kleingärtner e.V. im Reichsbund der Kleingärtner und Kleinsiedler Deutschlands e. V. Berlin. Jahrgänge 1935—1937.
Der Kleingärtner und Kleinsiedler, Offizielles Nachrichtenblatt des Reichsbundes der Kleingärtner und Kleinsiedler Deutschlands. e. V. Berlin. Jahrgänge 1933—1936.
Kleingartenwacht. Zeitschrift für das gesamte Kleingartenwesen. Mitteilungsblatt des Reichsverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands. Frankfurt/M. Jahrgänge 1924—1932.
Krüger-Wenzel, Hans und Dr. Fritz. Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920. Berlin 1930.
Künast, Wilhelm. Die Zwangspacht nach dem Reichssiedlungsgesetz. Diss. Halle 1928.
Küster, Werner. Siedlungs- und Baulandbeschaffung durch Enteignung. In der Handbücherei des Wohnungs- und Siedlungswesens. Eberswalde 1937.
Maul, Otto. Das deutsche Kleingartenrecht. Diss. Erlangen 1925.
Mitzschke, G. Das Pachtschutzrecht im Reich und in Preußen. Berlin 1934.
Müller-Erzbach, Rudolf. Die Grundsätze der mittelbaren Stellvertretung aus der Interessenlage entwickelt. Berlin 1905.
Neue Zeitschrift für das Kleingartenwesen. Herausgegeben von Dr. Kaisenberg. Berlin 1922—1924.
Nipperdey, Hans Carl. Kontrahierungszwang und diktierter Vertrag. Januar 1920.
Oertmann, Paul. Verträge auf Handlungen dritter Personen. In Festschrift für Zitelmann. Abt. 2, 1913.
Pfundtner-Neubert, Hans und Reinhard. Das neue Deutsche Reichsrecht. Berlin.
Ponfick-Wenzel, H. und Fr. Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919. Berlin 1930.

Quecke, Hans. Reichsenteignungsrecht, in Vahlens gelbe Hefte. Berlin 1936.

Reichsarbeitsblatt. Amtsblatt des Reichs- und Preußischen Arbeitsministeriums, des Reichsversicherungsamtes, der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung und der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte. Berlin. Jahrgänge 1933 bis 1937.

Reichsbund der Kleingärtner und Kleinsiedler Deutschlands e. V., Berlin. Der Kleingärtner und Kleinsiedler. Kalender für das Jahr 1936, Jahrbuch für den Kleingarten 1937.

Reichsverband der Kleingartenvereine Deutschlands, Frankfurt/M. Geschäftsberichte von 1929, 1933.

Richter, Elli. Das Kleingartenwesen in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht, dargestellt an der Entwicklung von Groß-Berlin. Diss. (Phil.). 1930.

Ritter, Alfons. Schreber, Künder und Streiter für wahre Volkserziehung. Ein Weckruf für uns alle. Erfurt 1936.

Ronkel, Heinrich. Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933. Buer/Westf. 1935.

Rusch, Dr. jur. et phil. Das Bodenrecht in Sachsen. Dresden 1930.

Seger-Kuhberg, Dr. P. und Dr. L. Was muß der Siedler vor dem Siedeln wissen? Praktischer Ratgeber für Siedler. Berlin.

Sokolowski-Mirels, Dr. John. Das Deutsche Kleingartenrecht. Kommentar. Berlin 1930. Besprechungen hierzu von Marwitz, JW 1931, S. 1174 Friedrichs, JR 1931, S. 60.

Sondernachrichten des Reichsbundes der Kleingärtner und Kleinsiedler Deutschlands e. V., Berlin. Jahrgänge 1936—1937.

Spiegel, Hans Wilhelm. Der Pachtvertrag der Kleingartenvereine. In Beiträge zur Kenntnis des Rechtslebens, herausgegeben von Arthur Nußbaum. Tübingen 1933.

— Die neue Entwicklung des Kleingartenrechts. Im Reichsverwaltungsblatt und Preußisches Verwaltungsblatt Nr. 31, 4. 8. 1934, Band 55.

Schachtel. Härten der Zwangspacht, im „Grundeigentum" 1933. S. 250.

Schmidt, Friedrich. Vorstädtische Kleinsiedlung und Eigenheimbau. Eberswalde 1933. Die vorstädtische Kleinsiedlung. Eberswalde 1933.

Schmidt-Bellinger, Dr. Friedrich und Hermann. Die Kleinsiedlung. Eberswalde 1936.

Schriftenreihe des Reichsverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands, Frankfurt/M. Heft 3, 6, 12, 14, 15, 16, 18, 21,22.

Schriftenreihe des Reichsausschusses für Volksgesundheitsdienst. Berlin. Heft: 5, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 28.

Schutzverband für Deutschen Grundbesitz E. V., Berlin. Die Kleingartenbewegung im Deutschen Reiche. Berlin 1933.

Steinhaus, Hermann. Die Deutschen Kleingärtner in der Erzeugungsschlacht. Erfurt 1937.

Vorträge auf dem 2. Reichskleingärtner- und Kleinsiedlertag in Braunschweig. 1935. Herausgegeben vom Reichsbund der Kleingärtner und Kleinsiedler Deutschlands e. V., Berlin.

Wagemann-Marwitz, Gustav und Dr. Willy. Die Preußische Pachtschutz-Ordnung in der Fassung vom 19. September 1927. 4. Auflage. Berlin 1928.

Wallis, C. Vom Pachten und Verpachten. Greifswald 1900.

Weber-Wieacker, Werner und Franz. Eigentum und Enteignung. In „Der Deutsche Staat der Gegenwart". Hamburg 1935.

Wilke, Dr. Alfred. Das Recht an der Siedlerstelle, Obereigentum des Siedlungsträgers und Untereigentum des Siedlers am Siedlungsgrundstück. In Materialien-Sammlung der Forschungsstelle für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster i. W., Münster 1932.

Außer dem aufgeführten Schrifttum verwandte ich die Berichte der Tagespresse sowie mündliche Mitteilungen und die von mir angestellten persönlichen Beobachtungen.

Geschichtliche Einführung

Die ungeahnte industrielle Entwicklung des letzten Jahrhunderts führte „im freien Spiel der Kräfte" zu Zusammenballungen der Menschen in Wohnformen, die sich in volksgesundheitlicher und sozialer Hinsicht zum Nachteil unseres Volkes auswirken mußten.

Mit der Mietskaserne entstand das deutsche Kleingartenwesen.

Als sein geistiger Vater gilt der sächsische Arzt Dr. Schreber, der um 1868 aus volksgesundheitlichen Gründen die Wegweisung gab für die spätere Entwicklung [1]).

Mit gleichgesinnten Freunden und Verbänden schuf Dr. Schreber die bekannten Schrebergartenkolonien, die sich aus einem Kinderspielplatz mit hinzugefügten Gartenbeeten allmählich zur Gartenkolonie mit Laube und Umzäunung entwickelten.

In Berlin setzte der Kleingartenbau etwa zur gleichen Zeit ein. Seine Triebfeder war aber nicht die Leipziger Idee der Jugendpflege, sondern die in den sogenannten Gründerjahren vorherrschend gewesene große Wohnungsnot. Die an der Peripherie der Großstadt Berlin entstandenen Laubenkolonien hatten vor allem den Zweck, die zugewanderten Wohnungslosen unterzubringen.

Um die Jahrhundertwende bildeten die sogenannten Arbeitergärten vom Roten Kreuz den dritten Zweig der deutschen Kleingartenbewegung. Hier stand die Bekämpfung der Tuberkulose im Vordergrund.

Aber auch schon großindustrielle Betriebe, wie Krupp in Essen, die Farbenfabrik Bayer in Leverkusen, versuchten durch Bereitstellen von Gelände zur Kleingartennutzung der Lebenshaltung ihrer Arbeiter soziale Erleichterung zu verschaffen.

---

[1]) Vgl. Fritsche-Schilling: Die Jugendpflege, eine wichtige Aufgabe der Kleingartenbewegung, H. 2 der Schriften des Reichsbundes.

Durch den Krieg gewann das Kleingartenwesen ernährungspolitische Bedeutung. Die Selbstversorgung der Kleingärtnerfamilien mit Bodenfrüchten trat in den Vordergrund. Der Kreis der Menschen, die sich der Kleingartenbewegung anschlossen, wurde größer. Der kleinbürgerlich orientierten Kleingartenbewegung der Vorkriegszeit schloß sich die Arbeiterbevölkerung an [2]).

Unter dem Zwange der Ernährungsschwierigkeiten sah sich auch die Reichsregierung veranlaßt, die Kleingartenbestrebungen nach Kräften zu fördern. Mit Unterstützung des Landes Preußen wurde 1916 eine Zentralstelle für den Gemüsebau im Kleingarten gegründet, deren Aufgabe es war, die städtischen Behörden auf die Bedeutung des Kleingartens für die Ernährung und Gesundung der Bevölkerung hinzuweisen. Um der Gefahr einer gewinnsüchtigen Ausbeutung durch die Verpächter vorzubeugen, wurde durch die Bundesratsverordnung über die Festsetzung von Pachtpreisen für Kleingärten vom 4. April 1916 (Reichsgesetzbl. S. 234) bestimmt, daß solche Grundstücke in Gemeinden von über 10 000 Einwohnern nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden durften [3]).

Weitere Schutzbestimmungen brachte eine spätere Bundesratsverordnung vom 12. Oktober 1917 (Reichsgesetzbl. S. 897), die sich gegen Kündigung und Verweigerung der Wiederverpachtung früher brach gelegener Grundstücke bezog. Da die günstige Wirkung dieser Vorschriften nicht ausblieb und das Kleingartenwesen eine immer größere Ausdehnung annahm, beantragte 1919 der Kriegsausschuß der Groß-Berliner Laubenkolonisten beim Rat der Volksbeauftragten die Zusammenfassung und Ergänzung beider Verordnungen in einem besonderen Gesetz.

Diese zunächst nur für die Dauer des Krieges gedachten Notmaßnahmen wurden auf Grund dieses Antrages in einem besonderen Reichsgesetz der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl. S. 1371) zusammengefaßt, den Bedürfnissen der Praxis entsprechend ver-

---

[2]) Vgl. Forster, „Kleingartenwacht“ 1932, Nr. 6, S. 51.

[3]) Vgl. auch die Ausführungen des Landgerichtsdirektors Dr. Mitzschke in den „Sondernachrichten“ Januar 1936, H. Nr. 1.

bessert und neu geordnet. Während der Kleingartenbau in den Kriegsjahren fast ausschließlich unter ernährungswirtschaftlichen Erwägungen gefördert wurde, traten nach dem Kriege mehr sozialpolitische, insbesondere wohnungspolitische Gesichtspunkte hervor. Nach außen trat diese Ausrichtung dadurch in Erscheinung, daß nicht mehr die Ernährungs- oder Landwirtschafts-Ministerien, sondern die sozialen Ministerien (Reichsarbeitsministerium, Ministerium für Volkswohlfahrt in Preußen, Ministerium für soziale Fürsorge in Bayern, Ministerium des Innern — Abteilung Landeswohnungsamt — in Sachsen usw.), die für das Kleingartenwesen zuständigen Ministerien wurden [4]).

In der Zeit der größten Erwerbslosigkeit wurde mit der 3. Notverordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931 [5]) der Versuch gemacht, die Erwerbslosen in größerem Umfange in Kleingärten unterzubringen.

Das Kleingartenwesen wird heute als reines Sozialrecht vom Reichsarbeitsministerium federführend bearbeitet.

Welche Bedeutung dem Kleingartenbau heute in der gesamten Wirtschaft unseres Volkes beibemessen wird, bezeugt die Verfügung des Reichsbauernführers vom 3. Dezember 1936, wonach der Reichsbund der Kleingärtner und Kleinsiedler Deutschlands e. V. dem Reichsnährstand angegliedert wurde. (Es ist aber umstritten, ob diese Angliederung im Sinne des Reichsnährstandsgesetzes erfolgte).

Der Gesetzgeber von 1919 wollte, wie das Rundschreiben des Reichswirtschaftsministers vom 7. Oktober 1919 besagt, das Kleingartenrecht als Schutzrecht über die Belange der Kleingärtner walten lassen:

„Die KGO gewährt dem Kleingärtner seiner sozialen, wirtschaftlichen und gesundheitlichen Bedeutung entsprechend, einen erhöhten gesetzlichen Schutz und will vor allem die Kleingärtner vor übermäßigen Pachtpreis-

---

4) Vgl. Albrecht, Kleingarten- und Kleinpachtlandschutz, NZfKl. 1922, S. 145 ff; Kaisenberg, Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung, Handbuch des deutschen Kleingartenrechts, Berlin 1924, S. 10.

5) 3. Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen vom 6. Oktober 1931, 4. Teil, Kap. II, §§ 9 ff, RGBl. SS. 537, 552.

forderungen und vor der Gefahr, schutzlos einer Willkür durch die Grundstücksverpächter ausgesetzt zu sein, sichern“ [6]).

Das Kleingartenrecht der KGO. weist bei näherer Betrachtung starke Analogien zum Arbeitsrecht auf; finden wir doch auch hier das zu einem Zusammenschluß treibende Schutzbedürfnis der Pächter, welches zu einer Abwehrstellung gegen den in einer Art Monopolstellung sich fühlenden Grundeigentümer führt [7]).

Die in „gleicher Richtung Interessierten“ [8]) schließen sich in gemeinsamer Absicht zusammen, um ihren Forderungen durch den Zusammenschluß größere Schlagkraft in einer Abwehrfront zu verleihen. So ist es auch verständlich, daß der Einzelgarten immer mehr hinter den Zusammenschluß der „Laubenkolonien“ tritt und, daß sich auf solchen Kolonien ein besonderer Verein bildet, um die Interessen der Gleichgesinnten mit mehr Erfolg vertreten zu können.

---

[6]) Vgl. Sokolowski-Mirels, „Das Deutsche Kleingartenrecht“, 1930, S. 75/76.

[7]) Vgl. Hueck-Nipperdey, Lehrbuch des Arbeitsrechts, 1928, I, S. 25 ff.

[8]) Vgl. Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 76.

Bedeutung des Kleingartenwesens

Bevölkerungs- und Rassepolitik.

Vor der Machtübernahme durch den Nationalsozialismus brachte der städtische Mensch für bäuerliches Denken und Handeln kein Verständnis mehr auf. In erbbiologischer, rassischer und staatspolitischer Hinsicht kam er als nützlicher Träger für den Staat kaum mehr in Betracht[1]).

Die Entwurzelung der deutschen schaffenden Menschen und ihr Hineinströmen in die Großstädte hatten zur Lockerung der Vaterlandsliebe und zur marxistisch-liberalistischen Anschauung führen müssen. Für das Dritte Reich ist Zweck und Ziel des staatlichen Lebens nicht die Wirtschaft, sondern der Mensch. Die Maßnahmen der Regierung des Dritten Reiches haben sich somit auch das Ziel gesetzt, den deutschen Menschen wieder bodenverbunden zu machen und die Sicherung der Volksernährung durch eigene Erzeugung herbeizuführen. In dem Erlaß des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers vom 4. März 1936 (IVa 5 Nr. 22-13/36) wird diese Bedeutung des Kleingartenwesens wie folgt hervorgehoben:

„Nach einhelliger Ansicht der Reichsregierung ist das Kleingartenwesen neben der Kleinsiedlung das wichtigste Mittel, um der drohenden Verstädterung unseres Volkes mit allen ihren verhängnisvollen Folgen entgegen zu wirken. Der Kleingarten verbindet die städtischen Familien mit dem Boden, sichert ihnen eine wesentliche zweckdienliche Ernährung, läßt ihre Kinder gesund heranwachsen. Mögen andere Maßnahmen, die das gleiche Ziel verfolgen, vor allem die Kleinsiedlung, noch so weitgehend gefördert werden, stets wird es zahlreiche Familien in den Städten geben, die hiervon noch nicht erfaßt werden können".

[1]) Vgl. Graf, Jahrbuch für den Kleingarten, 1937, S. 74 ff.; „Der Kleingärtner und Kleinsiedler" vom Dezember 1933, S. 1.

Aus der Tatsache, daß die Neubildung deutschen Bauerntums zur Ueberwindung der Verstädterung und damit zur Wiederherstellung der Bodenverbundenheit des deutschen Menschen bei der deutschen Raumnot nur wenig beitragen kann, erwächst die Erkenntnis, daß das Schwergewicht zur Ueberwindung der Verstädterung bei dem zu $^2/_3$ in Städten lebenden deutschen Volk in der städtischen Siedlungsarbeit liegen muß. Deshalb werden die Kleinsiedler und Kleingärtner das Fundament des bäuerlichen Denkens in der Stadt sein müssen. Die Raumnot des deutschen Volkes bedingt weiter, daß das Schwergewicht der Kleinsiedlung in den Klein- und Mittelstädten, das Schwergewicht des Kleingartenwesens in der Großstadt liegt und liegen wird [2]).

Die Verbindung des deutschen Arbeiters mit dem Boden im Dritten Reich ist eine grundsätzliche Voraussetzung für die Erfüllung der nationalsozialistischen Weltanschauung. Was nützt es dem Staat, wenn er versucht dem deutschen Arbeiter einen höheren Lebensstandard zu verschaffen und auf der anderen Seite aber dieser Arbeiter, der ja der Hauptträger des wirtschaftlichen Aufbaus im Dritten Reich ist, seelisch und körperlich nicht soweit als möglich auch zum Träger der völkischen Erneuerung eingesetzt wird.

Es dürfte keinen anderen Weg geben, der erfolgreich zur Ueberwindung der Verstädterung zu beschreiten ist. Vom Betrieb, von der Arbeitsstätte des Einzelnen her, können nur Hilfsmöglichkeiten gegeben werden [3]).

---

[2]) Vgl. auch Dr. Kummer, Reichsernährungsministerium: „Der Kleingärtner und Kleinsiedger" 1934, Nr. 8, S. 3; Dr. Horst Rechenbach, „Sondernachrichten" 1937, Nr. 7/9, S. 195 ff., der hier an Hand ausgiebigen Zahlenmaterials die bevölkerungspolitischen Erfolge der Kleingärtner nachzuweisen in der Lage ist. R. W. Darré, Reichsernährungsminister, „Blut und Boden, ein Grundgedanke des Nationalsozialismus", 1936.

[3]) Vgl. Dr. Hans Kammler, „Die Bedeutung der Kleingärten für den deutschen Bevölkerungsaufbau", „Sondernachrichten" 1936, Heft 7; Dr. Friedrich Burgdörfer, „Erbkunde — Rassenpflege — Bevölkerungspolitik — Schicksalsfragen des deutschen Volkes", SS. 259, 283, 315, 322, 323; R. W. Darré, Reichsernährungsminister, „Neuadel aus Blut und Boden".

Wenn wir heute vom deutschen Siedlungswerk sprechen, dann wird nicht nur an die ländliche bzw. bäuerliche Siedlung, an die Neubildung deutschen Bauerntums zu denken sein, vielmehr ist auch von der städtischen Siedlung, die ja vor allem der Ansiedlung, der Seßhaftmachung des deutschen Arbeiters dient, zu sprechen[4]). Diese Siedlungsbestrebungen haben sich in verschiedenen klaren Formen herausgebildet.

Die heutige Wirtschaftslage und andere vordringliche Aufgaben, insbesondere die Wehrhaftmachung unseres Volkes, machen es zur Zeit ausgeschlossen, in einigen Jahren sämtliche erbgesunden deutschen Arbeiter durch Kleinsiedlungen mit dem Boden zu verbinden. Einstweilen muß daran gedacht werden, die Großstädte mit ihren schädlichen Wirkungen so weit als möglich aufzulockern. Man muß besonders die Kleingärtner als Ausgangspunkt jeglicher Siedlungsbestrebung betrachten, und wird sich das Ziel setzen müssen, den vielen Millionen deutscher Menschen, die ja auch in Zukunft immer in Mietwohnungen zu bleiben gezwungen sind und an Eigentum eines Stückchen Landes nicht denken können, die Möglichkeit zu geben, neben ihren Mietwohnungen einen Hausgarten bzw. einen Kleingarten zu pachten. Hierdurch verschafft man ihnen wenigstens ein Besitzrecht am deutschen Boden.

Der Kleingarten, losgelöst von der Wohnstätte, muß dem von dem Arbeitsplatz entfernt arbeitenden Volksgenossen neben den aufgeführten Werten auch einen kleingärtnerischen Nutzungsvorteil bieten. Nur dort, wo eine ständige Siedlung gänzlich unmöglich ist, wird die kleingärtnerische Bewirtschaftung, die gegenüber einer Siedlerwirtschaft zwar den Nachteil aufweist, daß

1. keine organische Verbindung von Wohnung und Garten möglich ist, und
2. nur in den seltensten Fällen an eine Eigentumsüberführung gedacht werden kann,

einsetzen.

---

[4]) Vgl. Prof. Gottfried Feder, „Grundlagen und Zielsetzung des deutschen Siedlungswerkes", „Sondernachrichten" 1937, H. 7/9, S. 178 ff.; Dr. Hans Kammler, „Die Berücksichtigung der Kleingarten- und Kleinsiedlungsanlagen bei der Aufteilung des deutschen Raumes", Sonderheft des Reichsbundes, 1935, S. 21 ff.

Ein Kleingarten braucht nicht in räumlicher Beziehung zu dem Wohnhaus zu stehen; die größte Anzahl der Gärten liegt vor der Stadt und ist ohne Zusammenhang zu den bebauten Grundstücken.

Die beachtliche Unterscheidung des Kleingärtners gegenüber dem Kleinsiedler besteht darin, daß dem Siedler sein Land eine wesentliche Einnahmequelle, eine Ergänzung seiner Erwerbsmöglichkeit, sein soll. Dem Kleingärtner bedeutet der Garten aber eine Erweiterung seiner Wohnung.

Wird der Kleingärtner zum Kleinsiedler, so fällt seine Nutzung außerhalb der Kleingartenpacht. Der Pachtvertrag untersteht jetzt lediglich dem Pachtrecht des BGB und die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden ist nicht mehr gegeben [5]).

Die Wesensmerkmale des Kleinsiedlers sind in einem zweckmäßig und wirtschaftlich ausgestalteten Wohnhaus, einer gartenmäßig zu nutzenden Landzulage mit Kleintierhaltung zu erblicken. Diese Landzulage dient der Erleichterung des Lebensunterhalts und soll im allgemeinen für die Selbstversorgung des Siedlers und seiner Familie mit Gartenerzeugnissen ausreichen [6]).

Aufgabe der Heimstättensiedlung ist es, Stammarbeiterfamilien, deren Ernährer sich in einer gesicherten Stellung befindet, eine gesunde Wohnstätte auf deutschem Boden zu beschaffen. Für die Kleinsiedlung ist die richtige Auswahl geeigneter Siedlungsbewerber die wichtigste Voraussetzung für das Gelingen des deutschen Siedlungswerkes. Im Laufe der letzten Jahre hat sich deutlich gezeigt, daß der Kleingärtner der geborene Kleinsiedler ist. Wer sich als Kleingärtner bewährt hat, hat in der Regel die Eignung als Kleinsiedler unter Beweis gestellt. Somit wird der Kleingärtner in stärkerem Ausmaße als bisher in das deutsche Siedlungswerk einzubeziehen sein und damit eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen des deutschen Siedlungswerkes bilden [7]).

---

[5]) Vgl. KgW 1932, S. 25.

[6]) Vgl. Bestimmungen des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers über die Förderung der Kleinsiedlung vom 21. April 1936 — IV a 4 Nr. 11—110/36 — u. Reichsarbeitsblatt I, Nr. 19, 1935, S. 233.

[7]) Vgl. die Ausführungen des Dr. K. Stangneth in „Sondernachrichten" des Reichsbundes vom September 1936.

Neben dem Kleingärtner und Kleinsiedler sind noch der Eigenheimsiedler und der Eigenheimbesitzer zu nennen. Während beim Eigenheimsiedler die gartenbaumäßige Landnutzung überwiegt, steht beim Eigenheimbesitzer das Haus mit dem mehr repräsentativen Garten im Vordergrund.

Ernährungspolitik.

Die Bedeutung des Kleingartenwesens als ernährungspolitischer Faktor trat in den Kriegsjahren stark in den Vordergrund. In diesem Augenblick stellten die Kleingärtner in ihrer Gesamtheit eine außerordentliche wichtige Reserve dar. Im Obst-, Gemüse- und Frühkartoffelanbau wird eine ausreichende Selbstversorgung der deutschen Kleingärtner im 4-Jahres-Plan wesentlich zur Stärkung der Grundlagen für die deutsche Nahrungsfreiheit beitragen [8]).

Einige kurze Zahlenangaben sollen Zeugnis dafür ablegen, wie weit die im Kleingarten und der Kleinsiedlung erzeugten Garten- und Kleintierprodukte in der Lage sind, den allgemeinen Nahrungsmittelmarkt zu entlasten. Die im Reichsbund organisierten Kleingärtner und Kleinsiedler ernten und verwerten in ihren Haushalten jährlich:

640 Millionen Kilogramm Obst und Gemüse, das sind
850 Eisenbahnzüge mit je 50 Eisenbahnwagen.

Hierbei sei darauf hingewiesen, daß von dieser Summe ungefähr 350 Millionen kg auf Obst entfallen, ein Ertrag, der die Obsteinfuhr (ohne Südfrüchte) des Jahres 1935 um 70 Millionen kg übertrifft.

Der Ertrag aus der Kleintierhaltung belief sich jährlich auf:

120 Millionen Stück Eier,
600 000 Stück Schlachtgeflügel,
4 Millionen Liter Ziegenmilch,
3 Millionen kg Kaninchenfleisch [9]).

---

[8]) Vgl. Dr. Kummer, Reichsernährungsministerium, Sonderheft des Reichsbundes, 1935, S. 5 ff.

[9]) Zahlen aufgeführt bei Hermann Steinhaus, „Die Deutschen Kleingärtner in der Erzeugungsschlacht". 1937, S. 10 und „Sondernachrichten" 1936, S. 9.

Durch die Selbstversorgung mit Obst, Gemüse und Kleintierzuchterzeugnissen entlasten die Kleingärtner den Lebensmittelmarkt erheblich, zumal sie weniger nach einer Rentabilität fragen, sondern immer wieder versuchen werden, die Erträgnisse ihres Gartens zu steigern. In ihrem eigenen Familienkreis werden dadurch wieder Mittel frei, die für den Kauf anderer Bedarfsartikel verwandt werden können und außerdem tritt der Kleingärtner nicht als Käufer ausländischer Erzeugnisse auf [10]).

Reichsbund der Kleingärtner Deutschlands e. V., Berlin.

Die Abteilung 6 (Siedlung) der Reichsleitung der NSDAP, Amt für Agrarpolitik, ordnete im Juni 1933 an, daß der Reichsbund der Kleingärtner und Kleinsiedler Deutschlands zu gründen sei.

Ihm wurde satzungsgemäß die Aufgabe gestellt:

1. die Nutzung des Landes des Kleingartens und der Kleinsiedlung im Sinne der Verbundenheit von Blut und Boden als Grundlage für Staat und Volk zu gewährleisten,
2. das Kleingarten- und Kleinsiedlungswesen in Deutschland nach dem Grundsatz „Gemeinnutz vor Eigennutz" fördern und die Selbstverwaltung des Kleingartens und des Kleinsiedlungslandes sowie den ideellen und den materiellen Schutz der Kleingärtner und Kleinsiedler in Deutschland zu besorgen [11]).

Der Reichsbund entwickelte sich aus dem Reichsverband der Kleingartenvereine Deutschlands e. V., der mit seinen 430 000 Mitgliedern den Grundpfeiler zum heutigen Stand von 800 000 bilden sollte. Als Gesamtzahl der deutschen Kleingärtner und Kleinsiedler wird man die Zahl von 1 300 000 annehmen dürfen.

Nach Uebereinkunft des Reichsarbeitsministers mit dem Reichsminister für Ernährung und Landwirtschaft umfaßt der Reichsbund in Zukunft nur noch die Klein-

---

[10]) Vgl. W. Staudinger, Hauptabteilungsleiter beim Reichsbauernführer, „Sondernachrichten" 1937, H. 4; Prof. Dr. Ebert, „Sondernachrichten" 1937, H. 7/9, S .165 ff. u. S. 144.; Hermann Steinhaus, „Die Deutschen Kleingärtner in der Erzeugungsschlacht".

[11]) Vgl. „Der Kleingärtner und Kleinsiedler" 1933/34, H. 1, S. 11.

gärtner. Der Leiter wird vom Reichsbauernführer mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers ernannt. Der Reichsbund untersteht der Aufsicht des Reichsarbeitsministers. Auf dem Gebiet der Bodenbewirtschaftung (Gartennutzung und Kleintierhaltung) steht die fachliche Aufsicht und Weisung dem Reichsbauernführer zu. Die Satzung wird von dem Leiter mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers und des Reichsbauernführers erlassen[12]).

24 Provinz- und Landesgruppen sind die Gliederungen des Reichsbundes, die sich ihrerseits wieder in Stadtgruppen und diese wiederum in Vereine untergliedern.

Grundsatz für die Mitgliedschaft beim Reichsbund ist, daß der Kleingärtner den Kleingarten nicht hauptberuflich sondern nur nebenberuflich, d. h. als Selbstversorger, bestellt.

Schon die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung von 1919 schließt den Verkauf von Gartenerzeugnissen im § 1, Abs. 1 mit den Worten aus:

> „Zum Zwecke nicht gewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung dürfen Grundstücke nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden".

In „nicht gewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung" ist bestimmt, daß der Kleingärtner seine Erzeugnisse nicht veräußern darf. Der Reichsbund hat seinen Mitgliedern, bei Androhung einer Strafe und Entziehung des Kleingartens vorgeschrieben, Gartenerzeugnisse aus Kleingartenanlagen nicht zum Verkauf kommen zu lassen.

Gelegentliche Mithilfe fremder Personen und Abgabe von Erzeugnissen gegen Entgelt macht den kleingärtnerischen Gartenbau noch nicht zu einem gewerbsmäßigen.

„Es darf sich indessen nur um einen nicht vorauszusehenden Ausnahmefall handeln"[13]). Jede dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Abgabe von Erzeugnissen, mag ihr Umfang auch noch so klein sein, macht die Gartenwirtschaft zu einer gewerbsmäßigen, im Gegensatz zur erforderlichen nicht gewerbsmäßigen. Der Schutz der KGO.

---

[12]) Siehe auch „Das Grundeigentum", 1937, H. 25, S. 470 und „Bauen — Siedeln — Wohnen", 1937, H. 13, S. 344.

[13]) Vgl. Kaisenberg, S. 48, Anm. 8 zu § 1 KGO.

ist so weitgehend, daß billigerweise verlangt werden muß, daß er nicht in Anspruch genommen wird für Grundstücke, für die er nicht bestimmt ist [14]).

Für die rein fachliche Beratung hat der Reichsbund in Verbindung mit dem Reichsnährstand einen Schulungsapparat aufgebaut, durch den die Kleingärtner befähigt werden sollen:

1. ihren Garten und ihre Kleintiere zweckmäßig zu bewirtschaften bzw. zu halten, Ernteverluste zu vermeiden, sowie die Gartenerzeugnisse im eigenen Haushalt zweckmäßig zu verwerten,
2. Pionierarbeit für den Reichsnährstand zu leisten,
3. das gesetzmäßige Walten in der Natur zu erkennen [15]).

Durch Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 14. Februar 1935 (S. 8. Nr. 12-17/35) erhielt der Reichsbund die alleinige Gemeinnützigkeit im Sinne des § 5 KGO. zuerkannt. Hierdurch wurde bewirkt, daß der Reichsbund die Spitzenorganisation des gesamten deutschen Kleingartenwesens darstellt und somit die Verleihung der Gemeinnützigkeit an Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens in jedem Falle von der Zugehörigkeit zum Reichsbund bzw. zu dessen Landes-, Provinz- oder Stadtgruppen abhängig gemacht wird [16]).

---

[14]) Vgl. Kaisenberg, Zum Begriff der kleingärtnerischen Nutzung, „Kleingartenwacht" 1. Jg., S. 94; zustimmend Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 83, Anm. 9.

[15]) Bei Steinhaus, a. a. O., S. 16; vgl. auch Erlaß des Reichswirtschaftsministers vom 31. 10. 1934, VIII R. 8. Nr. 11 — 186/34.

[16]) Vgl. auch Erlaß des Ministers für Wirtschaft und Arbeit vom 11. Oktober 1933, MBl.Wi.A. 1933, S. 502.

Generalpacht und Zwangspacht als rechtliche Mittel des Kleingartenschutzes

Generalpachtvertrag.

Eine unmittelbare Pacht zwischen Eigentümer und gartennutzendem Pächter verlor schon bei Einsetzen der Entwicklung des Kleingartenwesens sehr schnell an Bedeutung. Je enger die Familien in den schnell wachsenden Städten zusammengefaßt wurden, um so mehr Anwärter auf Kleingartenstellen waren gegeben, falls ein Grundstück für diesen Zweck verwandt werden sollte. Zwangsläufig mußte dies dazu führen, daß solche Grundstücke nur einer Mehrheit von Bewerbern zur Verfügung gestellt wurden, von denen jeder nur einen Teil des Grundstücks zur Nutzung zugewiesen bekam. Durch einheitliche Aufteilung, planmäßige Erschließung und Schaffung von Einfriedigungen wurden sowohl fremde Einwirkungen unterbunden, als auch jedem Kleingärtner die Möglichkeit gegeben, seine Teilfläche ungehindert zu erreichen. So entstand die heute allgemein übliche Kleingartenanlage. Die Eigentümer waren aus verständlichen Gründen nicht gewillt, über ein nicht großes Areal eine Unmenge von Pachtverträgen abzuschließen. Sie zogen es vor, die große Last der Vertragsabschlüsse und der Durchführung der Verträge einer Person zu übertragen.

Zwischen den Eigentümer und den unmittelbaren Besitzer wird somit ein Zwischenglied eingeschaltet, das seinerseits wieder ein materielles Interesse an den Abschlüssen und Durchführungen hat. Die Zwischenglieder, im allgemeinen sehr bald Generalpächter genannt, bauten ihre Stellung zu einer gewerbsmäßigen aus, versuchten die einzelnen Parzelleninhaber als Unterpächter in einer lediglich ihren eigenen Vorteilen dienenden Weise auszu-

nutzen, und betätigten sich gewöhnlich als Schankwirte. Ihren Beziehungen zu den Pächtern legten sie Pachtverträge zugrunde, die ihrem ganzen Wesen nach auf Erwerb abgestellt waren und ihrer asozialen Einstellung wegen hier aufgeführt zu werden verdienen. Ein der damaligen Zeit entsprechender Pachtvertrag zeigte folgende Bestimmungen:

„Der Pächter verpflichtet sich ausdrücklich, seinen etwaigen Bedarf an Getränken usw., welche er für sich und seine Angehörigen braucht, nur allein vom Verpächter oder dessen Beauftragten zu entnehmen. Zwischenhandel mit Bier oder geistigen Getränken usw. unter den Pächtern, sowie Lieferung von anderen Konkurrenten ist unter allen Umständen streng verboten.

Zuwiderhandlungen gegen in dem voraufgeführten § gestellten Bestimmungen berechtigen den Verpächter zur sofortigen Entziehung der gepachteten Parzelle, und darf Pächter bei Vermeidung der Exmission dieselbe nicht mehr betreten und geht derselbe seiner bis dahin gezahlten Pacht verlustig, einschließlich aller auf dem Acker befindlichen Anpflanzungen, Lauben, usw. ohne Anspruch auf Entschädigung. Alle Aufwendungen entfallen ohne jeden Einwand und ohne gerichtliche Entscheidung dem Verpächter als Konventionalstrafe“ [1]).

Dieses Unwesen führte zur Einschaltung eines „gemeinnützigen Zwischenpächters“.

Nach § 5 der KGO. dürfen Grundstücke zum Zweck der Weiterverpachtung als Kleingärten nur durch Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts oder ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens weiter verpachtet werden. Die berufensten Vertreter der Generalpacht bilden heute allein die im Reichsbund und seinen Untergliederungen zusammengeschlossenen Kleingärtner.

Die Stadtgemeinden gehen mehr und mehr dazu über, das gemeindliche der Kleingartennutzung gewidmete Gelände durch die Organisation der Kleingärtner selbst betreuen zu lassen, weil erfahrungsgemäß der Kleingartenbau durch die Kleingärtnerorganisationen im Wege der Selbstverwaltung zweckmäßiger gefördert werden kann als auf behördlichem Wege [2]).

---

[1]) Abgedruckt bei Richter, a.a.O., S. 13 und Spiegel, a.a.O., S. 8/9.

[2]) Vgl. Runderlaß des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt

Der Reichswirtschaftsminister und Preußische Minister für Wirtschaft und Arbeit hat in einem Rundschreiben III R 8 Nr. 11-186/34 vom 31. 10. 1934 an die Regierungen der Länder zum Ausdruck gebracht, daß möglichst alle Kleingärtner, die auf städtischem bzw. staatlichem Gelände ihre Parzellen haben, dem Reichsbunde bzw. seinen Unterorganisationen als Mitglieder beitreten.

In dem Erlaß vom 2. Juli 1924[3]) hält es der Minister für Volkswohlfahrt für geboten, daß aber auch andererseits die Kleingärtner und privaten Eigentümer erklären, durch ihren Verein als Generalpächter pachten zu wollen; einer solchen Erklärung gegenüber würde das Beharren des Verpächters auf Einzelpacht als Pachtverweigerung anzusehen sein, die unter Umständen Zwangspacht nach sich ziehen würde[4]), es sei denn, daß der private Eigentümer ausdrücklich erklärt, daß er unter gleich günstigen Bedingungen und unter Einräumung aller durch die Zwangspacht gebotenen Rechtsvorteile einen unmittelbaren Vertrag abschließen will. Einen Kontrahierungszwang, der von verschiedenen Seiten gefordert wird, hat der Gesetzgeber bislang noch nicht eingeführt, wenn wir von dem Institut der Zwangspacht absehen, über das noch an anderem Orte (s. S. 34 ff.) gesprochen wird[5]). In jedem Fall liegen aber die Voraussetzungen zur Nichtgenehmigung von Einzelpachtverträgen vor, wenn in der unmittelbaren Verpachtung an die Vereinsmitglieder eine Uebervorteilung zu befürchten ist, und für diese Befürchtung ein durch Tatsachen begründeter Anlaß vorliegt[6]).

§ 5 der KGO. schließt jedoch nicht schlechthin die Unterpacht zwischen dem Eigentümer und einem privaten Zwischenpächter aus, sondern nur die gewerbsmäßig betriebene. Nicht gewerbsmäßige Pächter in diesem Sinne sind beispielsweise Guts- oder Domänenpächter, welche

---

vom 2. 6. 1924 — II 8 Nr. 97 und Erlaß des Ministers für Wirtschaft und Arbeit vom 11. 10. 1933.

[3]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., S. 199.

[4]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., S. 201—202.

[5]) Vgl. Gisbertz, Reichsarbeitsministerium, „Sondernachrichten" 1937, S. 175.

[6]) Vgl. Kaisenberg, a.a.O., S. 107, Anm. 31.

von ihrem gesamten Pachtgrundstück einen Teil an Kleingärtner verpachten. Alle übrigen Zwischenpächter, welche aus ihrer Einschiebung für sich selbst materielle Vorteile suchen, sind als gewerbliche Generalpächter anzusprechen, auch die gegen Entgelt tätigen sogenannten Verwalter.

Es liegt im berechtigten Interesse der Kleingärtner, die sich ohnehin schon in einzelnen Kolonievereinen organisatorisch zusammen gefunden haben, daß nunmehr auch zur Wahrung größerer Einheitlichkeit und zur Förderung der allgemeinen kleingärtnerischen Interessen der Verein selbst als Generalpächter dem Eigentümer gegenübertritt.

Die Zwischenschiebung von Vertrauensleuten und die Weigerung der Eigentümer, die Vereine, in denen die Kleingärtner sich zusammengeschlossen haben, als Zwischenpächter anzuerkennen, widerspricht der Vorschrift und dem Sinn von § 5 Abs. 1 KGO. Die Einrichtung der Vertrauensleute ist nur zur Umgehung der Verbotsvorschrift von § 5 Abs. 1 KGO. erfolgt. Die Gemeinnützigkeit ist Behörden, Gemeinden, Gemeindeverbänden und öffentlichen Stiftungen, Körperschaften bzw. Anstalten des öffentlichen Rechts, im weiteren Sinne auch Krankenkassen und Versicherungsanstalten zuzusprechen. Solchen Kleingartenvereinen ist die Gemeinnützigkeit zuzuerkennen:

1. die satzungsgemäß die Förderung des Kleingartenwesens schlechthin, d. h. nicht die Förderung allgemeiner Vereinsbelange, zum Zwecke hat,
2. deren Organisation als solche, kraft der ganzen Zusammensetzung der Vereinigung die Gewähr dafür bietet, daß sie das zu 1 Gesagte durchführen kann (nach Anschluß an den Reichsbund wird diese Voraussetzung immer gegeben sein),
3. deren finanzielle Grundlage gesichert ist,
4. bei denen triftige sachliche Gründe für die beantragte Anerkennung vorliegen,
5. bei städtischem Gelände solchen Vereinen, die dem Reichsbund angeschlossen sind.

Die materiellrechtliche Bedeutung eines „als gemeinnützig anerkannten Unternehmens zur Förderung des Kleingartenwesens“ liegt lediglich in dem Recht, als Generalpächter, namentlich bei Zwangspachten, aufzutreten.

Zwischenpächter dürfen nur außer Körperschaften des

öffentlichen Rechts, gemeinnützige Kleingartenorganisationen, nicht aber Privatunternehmen, die ja auf einen Gewinn abgestellt sein müßten, sein. An sich ist jedoch der Abschluß von Einzelpachtverträgen unmittelbar mit den Kleingärtnern nicht verboten. Solche Verträge sind auch das Gegebene, wenn es sich um einzelne Gärten oder einzelne Parzellen handelt, die nicht im wirtschaftlichen Zusammenhang miteinander stehen. Dagegen entsprechen solche Einzelverträge aber keineswegs den Anforderungen, die vom heutigen Staate und bei der heutigen Lage gefordert werden müssen. Erst wenn ein festgeschlossener Verein gebildet ist, der seine Mitglieder gartentechnisch aufklärt und belehrt, sind Höchsterträge zu Gunsten der Volkswirtschaft möglich.

Die Generalpacht als solche hat in der KGO. keine Sonderregelung erfahren. Es handelt sich vielmehr um den Abschluß eines bürgerlich-rechtlichen Pachtvertrages, in dem der Eigentümer als Verpächter ein Geländestück an einen Kleingartenverein bzw. eine Stadt- oder Provinzgruppe der Kleingärtner, als Pächter verpachtet. Dieser Pächter teilt seinerseits wieder im Anschluß an einen solchen Generalpachtvertrag das Gelände in Gartenparzellen auf und verpachtet diese wieder an die Gartenliebhaber, seine Vereinsmitglieder, weiter. Das arteigene Wesen der Generalpacht besteht darin, daß für die gesetzlich verbotene Unterpacht eines gewerbsmäßigen Zwischenpächters ein vertraglich gebotenes Verhältnis tritt. Der Verein wird somit Zwischenpächter und der Kleingärtner Unterpächter dieses gemeinnützigen Zwischenpächters. Der Unterpächter, der Kleingärtner also, leitet somit sein Pachtrecht vom Zwischenpächter, oder oft auch Generalpächter genannt, nicht aber vom Verpächter ab.

Will der Eigentümer keine Einzelpachtverträge abschließen, sich also eines Zwischenpächters bedienen, so ist er gezwungen, mit gemeinnützigen Vereinen abzuschließen[7]). Es wird somit ein Kontrahierungsverbot aufgestellt, da ja der Eigentümer in der Wahl seines Gegenkontrahenten eingeschränkt ist[8]).

---

[7]) Vgl. § 5 KGO.

[8]) Vgl. dazu allgemein: Nipperdey, Kontrahierungszwang und diktierter Vertrag, 1920, S. 3; Spiegel, a. a. O., S. 7—8.

Von einem Kontrahierungszwang kann dagegen nicht gesprochen werden, da es ja im Belieben des Eigentümers steht, zu kontrahieren oder nicht [9]). Das „Kontrahierungsverbot" findet seine Erklärung in dem Unwesen des Generalpächtertums, das an anderer Stelle eine eingehende Würdigung erfahren hat [10]). Wird aber ein Zwischenpächter durch das Institut der Zwangspacht eingeschaltet, so ist ein Kontrahierungszwang anzunehmen [11]), der sich ja schon aus dem Begriff „Zwangspacht" als solchem ergibt (§ 5 Abs. 2 Fall 2 u. Abs. 3 KGO.).

Pacht nach dem BGB.

Ein Pachtverhältnis im Sinne des BGB setzt unmittelbaren Besitz des Pächters voraus, um diesem eine Einwirkungsmöglichkeit auf das fruchttragende Grundstück zu geben [12]). Hiermit ist gemeint, daß bei der allgemeinen Grundstückspacht dem Pächter von dem Verpächter nur unmittelbarer Besitz versprochen und belassen werden soll, denn der Mieter als auch der Pächter haben nach der Auffassung des BGB alleiniges Interesse an dem zu verpachtenden Objekt. Der Untermieter stellt für den Gesetzgeber im BGB etwas „Nebensächliches und Untergeordnetes" dar [13]). Der Unterpächter dagegen wird in den §§ 581 BGB ff. nicht erwähnt, da der Gesetzgeber von seinem Verbote ausgeht [14]). Dieserhalb war es auch nicht erforderlich, von dem Unterpächter besonders zu sprechen [15]). Im § 549 Abs. 1 ist dem Mieter ein Kündigungsrecht wegen verweigerter Untervermietung eingeräumt, das wir aber bei dem Pächter vermissen. Der Gegenstand der wichtigsten Pflicht auf Seiten des Verpächters war das zu überlassende Grundstück, das unmittelbar genutzt werden soll [16]). Der Pächter ist näher bestimmt.

---

[9]) Vgl. Nipperdey, a. a. O., S. 13; Spiegel, a. a. O., S. 8.

[10]) s. S. 14.

[11]) Siehe auch Abhandlung über Zwangspacht an anderer Stelle S. 34 ff.

[12]) Vgl. RGR. § 581 Anm. 1., Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 162.

[13]) Vgl. Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 162.

[14]) Vgl. RG Warn. 1910 Nr. 381.

[15]) Vgl. auch RG JW 1929 S. 525 Nr. 1.

[16]) Vgl. Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 162.

Durch das Pachtverhältnis gründet er sich eine Einnahmequelle und baut sich eine wirtschaftliche Existenz auf. Dieser Wille, dem Pächter aufgrund einer freien Vereinbarung eine Existenzgrundlage zu schaffen, finden wir nicht im § 5 KGO, der begrifflich gerade das Gegenteil zu den §§ 581 BGB ff. darstellt. Das Pachtverhältnis nach BGB legt Wert auf eine Gebrauchsnutzung und Gewinn des Pächters. Es ergibt sich nach der Vorstellung des BGB daß der Eigentümer gleichzeitig Verpächter und mittelbarer Besitzer ist. Ihm gegenüber steht ein Pächter als unmittelbarer Besitzer. Zwischenpächter haben wir nicht.

Es ist aber möglich, daß der Eigentümer zur Erledigung seiner Geschäfte sich eines Dritten, z. B. eines Testamentsvollstreckers bedient, der, da er ja nur ihm besonders aufgetragene Aufgaben zu erledigen pflegt, nicht als Zwischenpächter bezeichnet werden kann, zumal für den Pächter keine Erhöhung des Pachtzinses eintritt.

Pacht nach der KGO.

Die Kleingartenvereine haben durch die KGO. eine besondere Bedeutung für das Kleingartenwesen erlangt, dürfen doch nur die nach § 5 KGO. bestimmten Anstalten, Körperschaften oder Vereine zum Zwecke der Weiterverpachtung ein Pachtverhältnis eingehen. Hiermit soll aber nicht nur die Ausschaltung der gewerbsmäßigen Generalpächter erreicht werden, sondern den Kleingärtnern selbst soll die Möglichkeit genommen werden, aus dem Besitz von Land im Hinblick auf die große Nachfrage durch Weiterverpachtung einen Gewinn zu erzielen.

Man muß Verträge zwischen dem Grundeigentümer und den gemeinnützigen Kleingartenorganisationen von anderen Gesichtspunkten aus betrachten, als den gewöhnlichen Pachtvertrag des BGB. Der Inhalt der Pachtverträge läßt sich aus dem in die Verträge allgemein eingearbeiteten Satz entnehmen: „Es verpachtet X als Eigentümer des Grundstücks Y dieses an den gemeinnützigen Verein Z zum Zwecke der Weiterverpachtung an Kleingärtner". Diese in den Verträgen sich wiederholende Klausel ändert schon den Inhalt solcher Verträge weit über den Rahmen gewöhnlicher Pachtverträge hinaus.

Nimmt man zu dieser üblichen Klausel die zwingenden Vorschriften der KGO. hinzu, so kommt man zu der Lösung, daß der Vertrag zwischen dem Eigentümer und Zwischenpächter seine Ergänzung in den Unterverträgen der Zwischenorganisation finden muß. Rein äußerlich kommt das schon dadurch zum Ausdruck, daß die Pachtverträge mit den Unterpächtern oft nur auf das Hauptpachtverhältnis hinweisen und im übrigen Gartenordnungen oder ähnliche Vereinbarungen die Form der vertraglichen Abmachungen bilden. Verpächter, Zwischenpächter und Kleingärtner verbinden sich durch übereinstimmenden Willen zu einer Einheit und decken sich so mit der Absicht des Gesetzes.

Die Unterpächter haben nach bürgerlichem Pachtrecht keine selbständigen Rechte gegen die Verpächter[17]). Eine andere Stellung ist ihnen auch nach der KGO. nicht zugewiesen. Die einzelnen Unterpächter erwerben somit keine Rechte gegenüber dem Verpächter.

Die KGO. spricht nicht von den rechtlichen Beziehungen vom Verpächter zum Generalpächter, noch wird der Rechtszustand beim Uebergang der Zwischenpacht von einem Generalpächter auf einen anderen und der Ablösung von Einzelpachtverträgen durch einen Kollektivvertrag geregelt.

Eine Auflösung der vertraglichen Beziehungen zwischen Verpächter und Zwischenpächter kann dann möglich sein, wenn eine Gefährdung der Unterpächter ausgeschlossen ist, wenn insbesondere die Gewähr dafür gegeben ist, daß der Eigentümer das Vertragsverhältnis unmittelbar mit einer anderen gemeinnützigen Organisation fortsetzt, der Bestand der Kleingärtner somit nicht gefährdet wird. Die KGO. hat an der Erhaltung der einzelnen Zwischenorganisation nur soweit ein Interesse, als durch sie die Unterpächter geschützt werden sollen.

Im unmittelbaren Zusammenhange steht hiermit die Frage, ob der Zwischenpächter seinerseits sagen kann, er nähme eine ihm gegenüber ausgesprochene Kündigung des Pachtverhältnisses an, weil er selbst aus dem Vertrag

---

[17]) Vgl. RG. JW. 1929 S. 525, Nr. 1.

auszuscheiden wünsche oder ausscheiden müsse, ohne daß hierdurch das Pachtverhältnis der Kleingärtner gefährdet würde. Der Eigentümer würde hierdurch lediglich gezwungen, nach Ausscheiden der früheren Organisation entweder selbst mit den Unterpächtern einzelne Verträge abzuschließen, oder eine andere gemeinnützige Zwischenorganisation mit der Verwaltung zu beauftragen.

Wie ist die Rechtslage für einen vom Generalpächter abhängigen Kleingartenunterpächter hinsichtlich der durch die §§ 5 Abs. 1, S. 2, § 9 Abs. 1, § 5 Abs. 1—4 und § 9 Abs. 3 KGO. geschaffenen Sachlage?

Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 KGO. ist der Generalpächter nicht Pächter geworden, nach § 9 Abs. 1 KGO. ist er kein Pächter mehr. Nach § 5 Abs. 2—4, § 9 Abs. 3 KGO. hat der Generalpächter kein Recht zum Besitz des Grundstücks mehr. Daraus folgert sich, daß auch dem Unterpächter, selbst wenn er gutgläubig war, d. h. die Generalpacht für erlaubt und rechtswirksam hielt, keinerlei Besitzrecht an dem Pachtgrundstück zusteht. Somit kann der Grundstückseigentümer von dem Unterpächter gemäß § 985 BGB jederzeit die Herausgabe des Kleingartenlandes verlangen. Der Unterpächter kann die Herausgabe nach § 986 BGB nicht verweigern, da weder er noch der mittelbare Besitzer, der Generalpächter, von dem er sein Recht ableitet, dem Eigentümer gegenüber zum Besitze berechtigt ist.

Der bekanntlich beim Amtsgericht auf Schnelligkeit abgestellte Räumungsprozeß entzieht dem Unterpächter in einem ganz kurzen Verfahren und meist sehr kurzer Zeit den Fleiß seiner Hände und das ihm sehr lieb gewordene Kleingartengrundstück.

Der für den Kleingartenpächter sehr umständliche Weg, sich im Besitz des Gartengrundstückes zu halten, ist nach vielfach vertretener Auffassung folgender:

a) er kann den Grundstückseigentümer ersuchen und bitten, ihm das Grundstück unmittelbar neu zu verpachten. Diesem Wunsche wird der Eigentümer bei der Knappheit des Kleingartenlandes und der großen Nachfrage häufig nicht entsprechen. Er wird versuchen, das Pachtgrundstück an einen genehmen Pächter zu Liebhaberpreisen abzugeben. Jedenfalls aber hat

der Kleingärtner keinen rechtlichen verfolgbaren Anspruch auf Verpachtung gegen den Eigentümer.

b) Verweigert der Eigentümer die unmittelbare Verpachtung an den Kleingärtner, so kann dieser sich weiterhin an die untere Verwaltungsbehörde (z. B. Magistrat, das Kleingartenamt) wenden und bei ihr vorstellig werden. Sie können ein Verfahren nach § 5 Abs. 2 (Zwangspacht) einleiten, einen Pachtvertrag zwischen Eigentümer und der zur Generalpacht ermächtigten Persönlichkeit festsetzen und ihn dann zum Unterpächter bestimmen. Ob die Verwaltungsbehörde dieses Verfahren einleiten will, steht in ihrem Belieben. Jedenfalls hat auch hier der Kleinpächter keinen Anspruch auf ein solches.

c) Er kann sich nach anderem Land umsehen [18]).

Diese niedergelegten Untersuchungen, die formal juristisch durchaus zutreffend sind, verkennen den wahren Zweck des Gesetzes und verschließen sich hinter formell richtigen Ausführungen. Der Schutzzweck des Gesetzes kann wohl nur darin erblickt werden, daß bei einer Auflösung der Generalpacht, z. B. durch Konkurs oder sonstige Auflösung die Unterverträge bestehen bleiben und der Kleingärtner nicht in seinem Besitz gestört wird [19]). In den §§ 4 und 9 ist dies nicht gesagt, und es ergibt sich hiermit eine Lücke im Gesetzestext [20]).

Würde man sich den Darlegungen von Regent anschließen, so würden die Kleingärtner vertragslos sein, wenn Eigentümer und der Zwischenpächter, was bei einem nicht gemeinnützigen Unternehmen wohl denkbar wäre, eine Einigung über die Aufhebung des Pachtverhältnisses erzielen würden. Um diesem vorzubeugen, hat der Gesetzgeber nun das Institut der Zwangspacht geschaffen und hat somit den Schutzzweck des Gesetzes hierdurch ausdrücklich betont [21]).

Der Kleingärtner hat Anspruch auf einen Rechtsschutz bei den Organen, die den Zwangspachtantrag bei der unteren Verwaltungsbehörde einbringen und die verpflichtet ist, dem Antrag stattzugeben, wenn die Voraussetzungen

---

[18]) Vgl. Regent in NZfKl. 1922 Nr. 8 Sp. 226 ff.

[19]) Analog JW. 1925 S. 2228 und Sokolowski-Mirels a. a. O., S. 172ff.

[20]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., II. Aufl. S. 16.

[21]) Vgl. hierzu auch Maul, a. a. O., S. 45/46.

des § 5 Abs. 3 gegeben sind. Das freie Ermessen der Verwaltungsbehörde wird durch die sozialrechtlichen Gedankengänge des Gesetzgebers erheblich beschränkt, sodaß von einem freien Belieben der unteren Verwaltungsbehörde nicht gesprochen werden kann.

An die Stelle des Generalpächters tritt lediglich der Grundstückseigentümer, den weiteren Weg weist der § 5 KGO. Fällt der Zwischenpächter fort, so ist der Eigentümer nach § 5 Abs. II KGO. aus dem Schutzgedanken des Gesetzes heraus gezwungen, einen neuen Vertrag zu schließen, um dem Unterpächter (Kleingärtner) somit das Recht zum Besitze zu verschaffen, da dieser ja nicht ohne Rechtsgrund zum Besitze des Kleingartenlandes berechtigt ist. Beschaffen = mit Rechtsgrund kleingärtnerische Nutzung auf einem Grundstück betreiben.

Sollte der Eigentümer aber diesem Verlangen der Verwaltungsbehörde zum Abschluß eines neuen Vertrages nicht nachkommen, so kann durch die Zwangspacht § 5 Abs. III dem Unterpächter sein Land neu „beschafft" werden.

Ein mit Kleingärtnern bereits besetztes Gelände kann, wenn man sich auf gütlichem Wege einigen und die Zwangspacht nicht anwenden will, nur dann in Generalpacht genommen werden, wenn die bisherigen bestehenden Einzelpachtverträge eine Auflösung gefunden haben. Ein existenter Pachtvertrag kann, wie jeder andere gegenseitige Vertrag, vor Beendigung der Vertragsdauer nur aufgelöst werden, wenn die beiden Vertragsteile hierüber einig gehen. In das bisherige, zwischen Verpächter und Pächter bestehende Pachtverhältnis kann sich ein gemeinnütziger Verein von sich aus als Zwischenpächter nur dann einschalten, wenn jeder einzelne Kleingärtner sein Einverständnis damit erklärt, daß sein bisheriger Vertrag mit dem Pächter gelöst wird, es sei denn, daß Gründe zur Anwendung der Zwangspacht gegeben sind. Besteht der alte Vertrag noch, kann der Verpächter einen neuen Pachtvertrag nicht abschließen, wenigstens nicht für die bereits festgelegte Vertragsdauer. Er würde selbst zweimal verpachten. Ueber ein bereits verpachtetes Grundstück kann nicht nochmals ein Pachtvertrag abgeschlossen werden, denn

ein solcher Pachtvertrag würde erst in dem Zeitpunkt bürgerlich-rechtliche Wirksamkeit erhalten, in dem das bisherige Pachtverhältnis zum Löschen gekommen ist[22]). Auch im Wege der Zwangspacht nach § 5 KGO. konnte nach früherer Ansicht gegen einen solchen Kleingärtner, der der Generalpacht widerspricht, nicht vorgegangen werden, da sich die Zwangspacht ihrem arteigenen Wesen nach ja gegen die Grundstückseigentümer als Verpächter und nicht gegen die Pächter wendet[23]). Die von Kaisenberg aufgeführten Momente sind aber nicht gegeben. Eine Ueberführung des Geländes in Generalpacht scheitert nicht an dem Willen des Eigentümers, also des Verpächters, sondern findet seinen Widerstand in einzelnen Kleingärtnern als bisherigen unmittelbaren Pächtern. Ein weiteres Scheitern liegt daran, daß ein Objekt, das neu zu verpachten wäre, überhaupt nicht vorliegt, weil dieses Objekt zur Zeit ja zum Zwecke einer kleingärtnerischen Nutzung verpachtet ist[24]).

Diese Ueberlegungen verlieren aber an Bedeutung, da durch die heute allgemein übliche Genehmigungspflicht von kleingärtnerischen Pachtverträgen bedingt[25]), der Eigentümer größtenteils nur bei Zwischenschaltung einer Reichsbundorganisation als gemeinnütziger Zwischenpächter die gewünschte Genehmigung erhält, verpachten zu dürfen, andernfalls durch Zwangspachtverfügung die Reichsbundorganisation als Zwischenpächter eingeschaltet wird.

Will also ein „Kleingartenverein", meistens wird das nach der heutigen Konstellation eine Stadt- bzw. Provinzgruppe des Reichsbundes sein, ein Gelände, das bereits mit Kleingärtnern besetzt ist, im Einverständnis mit dem Verpächter in Generalpacht nehmen, so muß mit den bisherigen Pächtern, den Kleingärtnern also, eine Vereinbarung dahingehend getroffen werden, daß das bisherige unmittelbare Pachtverhältnis zwischen Verpächter und

---

[22]) Vgl. Gisbertz, Reichsarbeitsministerium, „Sondernachrichten" 1937, H. 7/9, S. 175.

[23]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., SS. 201, 202, 107 Anm. 31, Abs. 1 zu § 5 KGO.

[24]) Vgl. Gisbertz, a. a. O., S. 175.

[25]) Siehe spätere Ausführungen auf S. 86.

Kleingärtner mit dem Zeitpunkt des Beginnens des Generalpachtverhältnisses gelöst wird und somit in ein Unterpachtverhältnis zwischen Verein und Kleingärtner umgewandelt wird. Der Unterpächter kann nun sein Pachtrecht nur vom Unterverpächter, d. h. dem gemeinnützigen Zwischenpächter, nicht vom Hauptverpächter, d. h. dem Eigentümer, ableiten. Der Zwischenpächter hat dann freie Hand, das Pachtverhältnis zwischen ihm und dem Verpächter und das Pachtverhältnis zwischen ihm und seinen Unterpächtern möglichst nach seinem Willen umzugestalten.

Die Zweckmäßigkeit einer Pachtung durch gemeinnützige Vereine ist durch die Vielheit der Verhältnisse und deren Kleinarbeit bedingt. Man kann es den Eigentümern, besonders den Gemeinden nicht verübeln, wenn sie über viele kleine Bodenstücke keine größere Anzahl von Pachtverträgen abzuschließen gedenken, um sich in die kleinlichen Dinge, die das Verpachten von kleinen und kleinsten Parzellen mit sich bringt, hineinzumischen. Ihr Geschäftsbetrieb erfordert von ihnen eine Entlastung und somit Abwälzung der Durchführung der Verträge auf einen Verein, der diese Angelegenheiten durch seinen Vorstand oder seine Organisation endgültig erledigen läßt. Es bedeutet in jeder Hinsicht eine Verbesserung und Erleichterung für alle Teile, daß die Kleingartenpachtverträge mit den Organisationen geschlossen werden, die ihrerseits wieder ihre Abmachungen mit den einzelnen Mitgliedern treffen. Diese Vereine besitzen die durch die Eintragung in das Vereinsregister erlangte Rechtsfähigkeit (§21 BGB), und führen einen Geschäftsbetrieb, der aber auf keinen wirtschaftlichem Effekt abgestellt ist, sondern einzig und allein dem Nutzen der Mitglieder dient. Damit wird auch kein Vorteil für den Verein selbst bezweckt. Vereine, die keinen wirtschaftlichen Vorteil für sich selbst anstreben, werden als Ideal-Vereine bezeichnet. Selbst wenn durch die Tätigkeit des Vereins eine Besserung in der Lage der Mitglieder erzielt wird, verliert sich dadurch nicht die Struktur eines Ideal-Vereins[26]). Der Verein

---

[26]) Vgl. auch Enneccerus-Nipperdey § 100 II, 1. RGR (Sayn) Komm. § 21 Anm. 2, Spiegel a. a. O., S. 7.

tritt als Pächter zur gesamten Hand auf, d. h. jedes Mitglied ist Pächter des gesamten Pachtgeländes zur gesamten Hand. Durch den Abschluß eines Pachtvertrages auf Seiten eines Vereins kommt ein Kollektivvertrag im Sinne des Arbeitsrechts zustande, über den später noch zu sprechen ist, durch den die einzelnen Kleingarten- und somit Parzellenbesitzer nicht kraft Gesetzes Unterpächter des gemeinnützigen Vereins, sondern erst durch den Abschluß eines Unterpachtvertrages, werden. Der Sinn des Gesetzes liegt darin, daß zwischen Verpächtern und den Kleingärtnern nur gemeinnützige Zwischenglieder eingeschaltet werden dürfen. Dieses Ziel erreicht man in der praktischen Anwendung regelmäßig durch die Unterverpachtung. Verträge von Verpächtern an Zwischenpächter mit der Abmachung, daß das Gelände an Kleingärtner ohne einen Vorteil weiter zu verpachten ist, sind dem Wortlaut, aber nicht dem Zwecke des Gesetzes nach, verboten.

In der praktischen Anwendung ist es so, daß der gemeinnützige Zwischenpächter, d. h. die Stadt- bzw. Provinzgruppe usw., regelmäßig keinen unmittelbaren Besitz in dem Sinne der tatsächlichen Gewalt ausübt, wodurch man die Einwirkungen eines Dritten auf die Sache ausschließen kann. Diese Zwischenpächter haben hiernach kein unmittelbar eigenes wirtschaftliches Interesse an dieser Pachtsache. Die Organisation der Kleingärtner ist als eine Selbsthilfe- und Verwaltungsinstitution anzusehen. Sie ist errichtet in der Absicht, den Vorteilen seiner Mitglieder und somit der Förderung der gesamten Idee zu dienen. Damit ist die Zielsetzung auch schon erschöpft. Der Besitz ist ein „mittelbarer" im Sinne des § 868 BGB. Die Aufgabe liegt in der Wahrung fremder anvertrauter Interessen. Den wirklichen unmittelbaren Besitz üben allein die einzelnen Parzelleninhaber, d. h. die Unterpächter, also Kleingärtner, aus. Diese allein erstreben eine Nutzung und haben somit ein wirtschaftliches Interesse. Der Zweck einer bürgerlich-rechtlichen Pacht liegt in dem Gebrauch und in der Nutzung von seiten des Pächters. Demgegenüber steht nach eigenen Worten des Gesetzgebers die „Weiterverpachtung" als Zweck des Zwischenpächters.

Weiterverpachtung ist gleich Nutzung durch Parzelleninhaber aufzufassen.

Durch die Größe der Kleingartengebiete besonders in der Großstadt Berlin bedingt, schalten sich zwischen die Stadt- bzw. Provinzgruppe als Zwischenpächter häufig noch die speziellen Kleingartenvereine ein. Diese umfassen die gerade auf einem gewissen Gebiet sitzenden Parzellenbesitzer und nehmen die durch diese Zusammenführung sich ergebenden kollektiven Interessen wahr.

Die Pacht nach KGO. ergibt somit das Bild: Der Eigentümer spielt die Rolle des Verpächters und mittelbaren Besitzers 2. Ordnung. Der gemeinnützige Zwischenpächter spielt die Rolle des mittelbaren Besitzers 1. Ordnung. Der spezielle Verein ist lokaler Verwalter für die unmittelbaren Besitzer, die große Zahl der Unterpächter[27]).

Der gemeinnützige Zwischenpächter betrachtet es als seine Aufgabe, die ihm anvertrauten Interessen der Kleingärtner zu wahren und zu schützen. So war der Gedankengang des Gesetzgebers, als er den § 5 KGO. schuf und als er den gewerbsmäßigen und eigennützigen Generalpächter ausmerzte. Die gemeinnützigen Organisationen schließen die Pachtverträge nicht ab, weil sie kein eigenes Interesse an diesen Verträgen haben, sondern sie tätigen die Pachtabkommen nur im Interesse und zugunsten der einzelnen Kleingärtner, welche auf dem betreffenden Lande Parzellen besitzen oder erhalten.

Angesichts dieser Tatsache liegt es nahe, die Art des Vertragstyps, der geschlossen wird, einer näheren Untersuchung zu unterziehen.

Das von dem Verein abgeschlossene Rechtsgeschäft stellt einen „Kollektivvertrag" dar[28]), einen Begriff, der sich aus dem Arbeitsrecht entwickelt hat. Eine Definition dieses Begriffes gibt am besten Kaskel:

„Sie gehen einmal in der Richtung einer gewissen Entpersönlichung des Arbeitsverhältnisses. Diese kommt zum Ausdruck in dem Ersatz des Einzelarbeitsvertrages durch den Kollektivvertrag.... Sie äußert sich aber auch in dem Zurücktreten des Einzelnen hinter

---

[27]) Vgl. Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 163.

[28]) Vgl. Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 158; Spiegel, a. a. O., S. 21.

seiner Organisation, die für ihre Mitglieder eintritt, dafür aber auch mitgehenden Gehorsam fordert. Ein weiterer allgemeiner Grundsatz des neuen Arbeitsrechts ist die Einführung des „konstitutionellen Prinzips" an Stelle des bisherigen „absolutistischen Prinzips" in den Betrieben, wonach neben dem bisher allein maßgebenden Willen des Arbeitgebers die organisatorisch zusammengefaßte Arbeiterschaft als zweiter willenbildender Faktor tritt. Ein drittes charakteristisches Moment des neuen Arbeitsrechts ist endlich die weitgehende Mitwirkung behördlicher Stellen am Zustandekommen und Inhalt des Arbeitsverhältnisses, die in der Verbindlichkeitserklärung von Schiedssprüchen und in der Allgemeinverbindlicherklärung von Tarifverträgen bis zum behördlichen Diktat des Arbeitsvertrages gesteigert wird, freilich regelmäßig unter weitgehender Mitwirkung von Organen der Selbstverwaltung (Vertretern der Arbeitgeber und Arbeitnehmer) innerhalb der amtlichen Behördenorganisation" [29]).

Hiernach hat man unter einem kollektiven Rechtsgeschäft ein Rechtsgeschäft zu verstehen, bei dem auf der einen Seite eine Mehrheit von organisierten Personen steht. Diese Mehrheit wird auch von den wirtschaftlichen Auswirkungen des Vertrages getroffen.

Wer wird nun durch das kollektive Rechtsgeschäft berechtigt und verpflichtet, die Organisation der untereinander verbundenen Vielheit, oder die einzelnen Mitglieder der Organisation selbst? Im Arbeitsrecht ist dieser Streit zugunsten der Organisation entschieden [30]). Man nimmt an, daß die Organisation im eigenen Namen und nicht in dem ihrer Mitglieder auftritt. Auch im Kleingartenrecht kann man die Organisation, d. h. den Verein und nicht die Mitglieder als Vertragspartei ansehen.

Handeln diese Vereine nun im eigenen Namen, oder sind sie als Stellvertreter ihrer Mitglieder anzusehen? Stellvertreter ist, wer eine Willenserklärung, deren Wirkung unmittelbar einen anderen treffen soll, für diesen (d. h. den Vertretenen) abgibt oder empfängt (§ 164 BGB),

---

[29]) Vgl. Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 158.

[30]) Vgl. Hueck-Nipperdey, Lehrb. d. Arbeitsr. 3.—5. Aufl. 1932 II, S. 180 ff.; Kaskel-Dersch, Arbeitsrecht, 4. Aufl. 1932, S. 44; Spiegel, a. a. O., S. 21.

[31]) Vgl. Enneccerus-Nipperdey 1931, S. 153, 7.

der also erklärt, daß das Geschäft als Geschäft des anderen gelten und die Gesamtwirkung nur mittelbar den anderen treffen soll. Diese unmittelbare Wirkung der abgegebenen oder empfangenen Willenserklärung für und gegen den Vertretenen hängt davon ab, ob der Vertreter Vertretungsbefugnis besaß.

Die moderne Wirtschaftsentwicklung hat es mit sich gebracht, daß für größere Menschenmengen das Bedürfnis einheitlicher Regelung bestimmter Rechtsbeziehungen und möglichst zweckmäßigen Handelns einzelner für viele in die Erscheinung trat. Den Organisationen der Berufsgruppen und Interessenten, der Arbeitgeber und Arbeiter stand beim rechtsgeschäftlichen Handeln für ihre Mitglieder neben der Möglichkeit obligatorischer Bindung untereinander im wesentlichen die Rechtsform der Stellvertretung zur Verfügung. Mit der allgemeinen Anerkennung der Vertragsart zugunsten Dritter, durch die für die Mitglieder-Unterorganisationen und selbst deren Mitglieder unmittelbar ein Recht gegen die andere Vertragspartei begründet werden kann, sind diesem Kollektivhandeln neue Wege gewiesen. Oft ist es schwierig, die rechtsgeschäftliche Zustimmung jedes einzelnen, für den die Organisation auftritt (§ 177 BGB) zu beschaffen oder nachzuweisen. Man denke an die große Anzahl von Vertragsabschlüssen einer Großorganisation wie die Provinzgruppe Berlin-Brandenburg-Grenzmark des Reichsbundes mit ihren rund 150 000 Mitgliedern. Vom Boden der Stellvertretung aus ergäbe sich die Notwendigkeit einer Bevollmächtigung aller nachträglichen Genehmigungen dieser Mitgliederzahl. Es ist unmöglich, daß alle diese Mitglieder Spezialvollmachten erteilen und dadurch, daß diese Vereinssatzungen keinen entsprechenden Modus enthalten, ist eine generelle Vollmachtserklärung auch nicht gegeben.

In dem Vereinsbeitritt kann auch eine stillschweigende Vollmachtserklärung nicht gesehen werden, denn die Mitglieder wollen nur, daß ihre Interessen wahrgenommen werden. Die Vereinsmitglieder lehnen es ab, daß der Verein in ihrem eigenen Namen handelt und sie somit unmittelbar verpflichtet. Wie schon betont, will ja auch der

Verpächter nicht mit einer Unzahl von einzelnen Mitgliedern separate Verträge abschließen, sondern will sich die Arbeit durch einen einheitlichen Vertrag erleichtern[32]).

Der Eigenart des Kleingartenwesens widerspricht es, daß jedes einzelne Mitglied dem Verpächter gegenüber nach persönlichem Belieben kündigen kann und daß jedes neueintretende Mitglied erst dann Land zugesprochen erhält, wenn der Verein wieder einmal einen Pachtvertrag abschließt. Die gleichgelagerten Interessen einer Mehrheit von Einzelpersonen finden ihre typische Ausdrucksform in einem Zusammenschluß in Vereinen[33]). Würden sich die Wünsche und Ziele der Kleingärtner durch Einzelverträge besser verwirklichen lassen, so hätte man doch kaum den Weg zu den Vereinen gesucht, beibehalten und heute immer mehr ausgebaut.

Die Vereine handeln somit in eigenem Namen, verpflichten s i c h und nicht die Mitglieder unmittelbar; nur der Verein kann den Vertrag verletzen und auch nur er ist zur Erfüllung verpflichtet. Nur der Verein kann der anderen Vertragspartei gegenüber Vertragsbruch begehen, nicht die Mitglieder; ähnlich wie im Arbeitsrecht nur der Verband auf Tariferfüllung und Schadensersatz verklagt werden kann[34]).

Auch ein Vertrag, durch den die Leistung eines Dritten versprochen wird, d. h. auf die Kleingartenpacht übertragen, die Zahlung des Pachtzinses, ist gültig. Natürlich wird aber nicht der Dritte, sondern nur der Versprechende verpflichtet, und zwar je nach dem Sinne des Vertrages entweder nur dazu, daß er sich nach Kräften um die Leistung eines Dritten bemühe (Bemühungsvertrag), oder auch darauf, daß er die Leistung des Dritten herbeiführe (Garantievertrag). Durch sorgfältige, aber erfolglose Bemühungen wird er also im ersten, nicht aber im zweiten Falle befreit[35]).

---

[32]) Vgl. auch Spiegel, a. a. O., S. 21.

[33]) Vgl. Müller-Erzbach Dogm. S. 73 (1923), S. 136 ff.; Hellwig, „Die Verträge auf Leistung an Dritte", 1899, S. 22, 1; Spiegel, a. a. O., S. 22; KGW. 1932, S. 25.

[34]) Vgl. Hueck-Nipperdey, a. a. O., S. 180.

[35]) Vgl. Enneccerus-Lehmann, § 34, S. 133; Oertmann in Festschrift für Zittelmann 1913, S. 13.

Können nun Rechte für die Mitglieder unmittelbar durch den Pachtvertrag begründet werden? Für Beantwortung dieser Frage kommt vornehmlich der § 328 BGB in Betracht, welcher bestimmt:

„Durch Vertrag kann eine Leistung an einen Dritten mit der Wirkung bedungen werden, daß der Dritte unmittelbar das Recht erwirbt, die Leistung zu fordern. In Ermangelung einer besonderen Bestimmung ist aus den Umständen zu entnehmen, ob der Dritte das Recht erwerben, ob das Recht des Dritten sofort oder nur unter gewissen Voraussetzungen entstehen und ob den Vertragschließenden die Befugnis vorbehalten sein soll, das Recht des Dritten ohne dessen Zustimmung aufzuheben oder zu ändern".

Der Richter soll aus den Umständen, insbesondere aus dem Zweck des Vertrages entnehmen, ob ein Dritter, der also nicht Vertragspartei ist, aus dem Vertrage ein eigenes Recht erwerben soll. Das Gesetz gibt hiernach die Möglichkeit, aus den ganzen Umständen und aus dem Zweck des Vertrages herzuleiten, ob der Kleingärtner aus einem Vertrage zwischen Eigentümer und Zwischenpächter unmittelbare Rechte auch ohne sein Wissen und Wollen erwerben soll. Das BGB hat sich über die Grundnorm des § 328 Abs. 1 hinaus im wesentlichen darauf beschränkt, durch Auslegungsregeln der Ermittlung des Parteiwillens die Wege zu weisen.

Bei allen kollektiven Rechtsgeschäften, insbesondere beim Tarifvertrag ist es anerkannt, daß ein Vertrag zugunsten Dritter vorliegen kann[36]). Auch bei den des öfteren vorkommenden Verträgen zwischen Kommunen einerseits und Kleinbahngesellschaften, Elektrizitäts- oder Gaswerken auf der anderen Seite, in denen Tarife festgesetzt und eine Pflicht zum Vertragsabschluß mit dem Benutzen gegeben ist, kann die Vertragsform eines Vertrages zugunsten Dritter auftreten. In allen diesen Fällen sind die Dritten ausreichend individualisiert. Die Tatsache, daß die Vereine einen wechselnden Mitgliedsbestand aufweisen, ist belanglos. Der Dritte braucht nicht bestimmt zu sein, es genügt, wenn er objektiv bestimmbar ist[37]).

---

[36]) Vgl. Hueck-Nipperdey, a. a. O., II, S. 337 ff.; Kaskel-Dersch, a. a. O., S. 105 ff.

[37]) Vgl. Hueck, „Normenverträge", Dogm. J. 73, S. 43; RG. 106, S. 126; Ennecoerus-Lehmann § 34 IV, 2 e S. 133; Spiegel, a. a. O., S. 22.

Die §§ 331 Abs. 2, 332 BGB zeigen, daß Verträge zugunsten bestimmbarer Dritter dem BGB auch nicht fremd sind, wie auch der Abschluß von Lebensversicherungen zugunsten noch nicht existierender Personen beweist[38]).

In der Kleingartenpacht ist die Begünstigung des Vereinsmitgliedes in zwei Merkmalen zu erblicken, einmal durch die Vereinszugehörigkeit und andererseits durch den zwischen ihm und dem Verein getätigten Unterpachtvertrag. Es ist bestritten, welche Rechte aus einem Generalpachtvertrag dem Vereinsmitglied, dem Unterpächter also, unmittelbar zustehen. Es ist nicht möglich, den Verpächterpflichten gleiche des Unterpächters gegenüberzustellen. Die Eigentümer, oder Verpächter erbringen eine in sich geschlossene einheitliche Leistung, die man ihrem Sinn entsprechend nicht in eine Unzahl Unterleistungen zergliedern kann. Aus diesen Erkenntnissen heraus wurde auch eine Vertretung der Einzelmitglieder nicht angenommen. Zwar ist der Vertrag zugunsten der Gesamtheit der Mitglieder, aber nicht zugunsten eines näher individualisierten Kleingärtners abgeschlossen. Der Vertrag trägt die kollektiven Interessen aller, an diese soll das Pachtland in unaufgeteiltem Zustand weitergegeben werden. Das näher bestimmte persönliche Interesse eines jeden Vereinsmitgliedes liegt in dem Untervertrag begründet, in der Zuweisung einer bestimmten Parzelle und schließt somit ein unmittelbares Recht gegenüber dem Eigentümer und Verpächter aus[39]).

Wie ausgeführt, enthält die KGO. keine Bestimmungen, die dem Unterpächter selbständige Rechte gegenüber den Verpächtern gewähren. Wenn das Gesetz sie ihm hätte geben wollen, wären die Vorschriften des § 5 KGO. nicht erforderlich gewesen.

Auch bei weitgehendem sozialen Verständnis für die wirtschaftlich schwächeren Kleingärtner wird es zu keinem anderen als dem vorgetragenen Ergebnis kommen können.

---

[38]) Vgl. Kühlmorgen, „Die Lebensversicherungsverträge zugunsten Dritter", 1927.

[39]) Vgl. Hueck-Nipperdey, a. a. O., S. 337.; Kaskel-Dersch, a. a. O., S. 106 ff.; Spiegel, a. a. O., S. 23. RG. 14. 1. 28, JW. 1929, S. 1982 = KGW. 1929, S. 46; JW. 1924/830. JW. 1931/1174. KGW. 1932, S. 25; JW. 1928/2474; HRR 1933/1094.

Der Generalpachtvertrag (Zwischenpachtvertrag) des Kleingartenrechts ist somit als ein Vertrag besonderer Art (Contractus sui generis) anzusehen, der mit bürgerlichrechtlichen Tendenzen des § 328 BGB durchwirkt ist.

Der Schutzgedanke der KGO. wird vielfach neben den Schutzgedanken der Mieterschutzverordnung (Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 23.9.1918, RGBl. S. 1140) gestellt und läßt eine kurze kritische Betrachtung deshalb angelegen sein. Die Mieterschutzgesetzgebung geht von dem Grundgedanken aus, daß der Mieter als Inhaber einer Wohnung in seinem Mietbesitze geschützt werden soll. Das Heim und das Wohnenkönnen soll gesichert und erhalten werden. Der Inhalt der zwischen den beiden Parteien geschlossenen Verträge hat so durch den besonderen Schutz eines der beiden Vertragsparteien eine nicht unwesentliche Veränderung erfahren.

Anders ist dagegen die Absicht des Gesetzgebers hinsichtlich des Schutzgedankens der KGO., die einen Vertrag zwischen Grundeigentümer und Parzelleninhaber, also den Pachtvertrag, im Sinne des BGB voraussetzt. Durch die zwingenden Vorschriften der KGO. soll nun der Parzelleninhaber vor einem nicht besonders berechtigten Verlust seines Besitzes geschützt werden. Darüber hinaus ist der Generalpächter als Bindeglied zwischen Eigentümer und Parzelleninhaber anerkannt. Dieser hat, wie nachgewiesen, den Zweck, die Verwaltung der Kleingärten vom gemeinnützigen Standpunkt aus zu bessern und dem Unterpächter Schutz zu gewähren. Diesem Zweck soll der Zwischenpächter dienen. Es war sicherlich nicht Absicht des Gesetzgebers, dieses Zwischenglied als solches besonders zu schützen. Sicherung des Kleingärtners, seiner Arbeit, seiner kulturellen und sozialpolitischen Werte war Wille und Ziel des Gesetzgebers. Ein Vergleich zwischen Hauseigentümer, Mieter, Untermieter einerseits, und Grundeigentümer, Zwischenpächter und Unterpächter andererseits ist somit nicht am Platze.

Eine nicht einheitliche Würdigung zeigt der Begriff des „Hausgartens". Sind Hausgärten außerhalb des Mietvertrages durch Sonderabkommen zur Fruchtnutzung gepachtet, so unterliegen sie der KGO. Liegt ein Sonder-

vertrag aber nicht vor, sondern ist das Hauptaugenmerk auf die Wohnungsnutzung gelegt, so fallen die Hausgärten unter die Mieterschutzverordnung. Der Hausgarten der Mieterschutzverordnung gilt als Zubehör zur Wohnung, d. h. nach dem zugrunde liegenden Vertrag ist der Hausgarten als Teil der Wohnung anzusehen. Wohnung und Hausgarten bilden ein Ganzes. Die Bedeutung liegt nicht bei der kleingärtnerischen Nutzung, sondern auf dem Moment des Erholungs- und Kindertummelplatzes. Der Hausgarten der KGO. ist dagegen nicht Bestandteil der Wohnung und ist selbständig, mit dem Ziel einer kleingärtnerischen Nutzung verpachtet. Das Hauptmerkmal bildet die Nutzung, das Fruchtziehungsrecht. Hierzu kommt noch die Tatsache, daß er nur in seltenen Fällen unmittelbar am Haus gelegen ist.

Zwangspachtvertrag.

Mit zunehmender Bedeutung des Kleingartenwesens im Rahmen der allgemeinen Siedlungs- und Wohnungspolitik nach dem Kriege war die Nachfrage nach Kleingartenland im ständigen Wachsen begriffen. Wir haben in den Vorausführungen gesehen, daß unter den schlechten Wirtschaftsverhältnissen der Nachkriegsjahre eine ständige Gier nach Land entstand. Um dieser zu begegnen, hat die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung das Institut der Zwangspacht eingeführt, von dem in ständig sich steigerndem Maße Gebrauch gemacht wurde.

Der Gedanke einer Zwangspacht taucht nicht erstmalig in der KGO. auf, sondern hat schon Vorgänger gehabt, so zum Beispiel in der Verordnung zur Behebung dringendster Wohnungsnot vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzblatt S. 69), in der Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland vom 29. Januar 1919 (Reichsgesetzblatt S. 115). Hier war die Zwangspacht zur Beschaffung von Land für Landarbeiter vorgesehen. Aus der letzteren Verordnung hat sich die Zwangspacht im § 24 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) entwickelt. In neuerer Zeit ist der Ge-

danke der Zwangspacht gemäß § 5 der Kleingartenordnung in § 13 der Kleinsiedlungsverordnung (3. Notverordnung vom 6. Oktober 1931) übernommen worden[40]).

Unter Zwangspacht versteht man eine zwangsweise Ueberführung von Grundstücken zum Zwecke der Pachtnutzung. Die Zwangspacht ist unter zwei Voraussetzungen möglich und kann in diesen Fällen angewendet werden:

1. Als Zwangsmaßnahme wegen eines vom Gesetz gemißbilligten Verhaltens gegen diejenigen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, welche das Grundstück an nicht gemeinnützige Zwischenpächter überlassen haben.
2. Als Maßnahme, um das erforderliche Kleingartenland, für das ein Bedürfnis besteht, das auf andere Weise nicht befriedigt werden kann, zu beschaffen.

Im ersten Fall findet blos ein Austausch der Generalpächter statt. Uebertretungen des Verbotes gewerbsmäßiger Generalpacht kommen in der Praxis heute nicht mehr allzu häufig vor. Eine verbotene Generalpacht ist zum Beispiel gegeben, wenn der Pächter in Kenntnis des Verpächters und ohne dessen Widerspruch Grundstücke, die zu anderen Zwecken gepachtet sind, als Kleingärten unterverpachtet[41]).

Die Zwangspacht hat ihre hauptsächliche praktische Bedeutung in der Nichtbefriedigung des Bedürfnisses nach Kleingartenland. Der Gesetzgeber wird von den Kleingarteninteressenten einen käuflichen Erwerb von Grundstücken zur Befriedigung ihres Landbedürfnisses nicht verlangen können und hat somit nach § 5 Abs. 2 KGO. der höheren Verwaltungsbehörde (in Preußen der Regierungspräsident, in Berlin der Stadtpräsident), die Möglichkeit gegeben zu entscheiden, ob eine Beschaffung von Kleingartenland nötig ist oder nicht. Ein Bedürfnis nach einem solchen ist fest anzunehmen, wenn Land im Pachtwege nicht zu beschaffen ist und auch der Wunsch auf Befriedigung auf andere Weise nicht erfüllt werden kann, es sei denn, es kann z. B. einigen Unterpächtern eine Kleingartennutzung von 1000—2000 qm nachgewiesen werden, wodurch anderen Reflektanten die Möglichkeit persönli-

40) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., S. 104 und Quecke, a. a. O., S. 126.
41) Vgl. Quecke, a. a. O., S. 129.

cher Kleingartennutzung, auch auf bescheidener Parzelle genommen wird. Somit wäre auch eine Zwangspachtmöglichkeit gegenüber den Kleingärtnern als Nutzungsberechtigten, die das Gesetz ausdrücklich vorsieht, gegeben, besonders bei Berücksichtigung des heutigen Gemeinschaftsgedankens[42]). Alle zu einer kleingärtnerischen Nutzung geeigneten Grundstücke können Gegenstand einer Zwangspachtung sein. In dem zu 1) vom Verfasser aufgeführten Fall, nämlich bei einer Zwangspacht bei Nichtbeachtung des Verbots der gewerbsmäßigen Generalpacht, ist die Frage des Objekts der Zwangspacht klar, besteht doch die Aufgabe der Verwaltungsbehörde lediglich darin, an Stelle des unzulässigen Generalpächters einen zulässigen zu setzen und somit für die Zukunft eine den allgemeinen Erwartungen entsprechende Rechtslage zu geben.

In dem 2. Fall, d. h. bei einem Bedürfnis nach Kleingartenland, das auf sonstige Weise nicht befriedigt werden kann, muß die Verwaltungsbehörde ein neues zum Zwecke der Kleingartennutzung geeignetes Grundstück austeilen.

Bei dieser Auswahl ist nach Richtlinien des Reichswirtschaftsministers vom 1. Oktober 1919 vorgeschrieben, bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Grundstücken die Landwirtschaftskammer (jetzt den Landesbauernführer) zu hören, dürfen doch außerdem nach § 5 Abs. 2 KGO. berechtigte kulturelle Interessen bei dieser Auswahl nicht verletzt werden[43]). Bei der Auswahl von Grundstücken, die sich als zwangspachtfähig erweisen sollen, soll nach den Richtlinien vom 20. 10. 1919 (Landw. MBl. S. 288) zuerst auf öffentlich-rechtliches Gelände zurückgegriffen werden und dann erst sollen in zweiter Linie private Grundstücke in Anspruch genommen werden, um die Fürsorge von Kleingartenland und seine Beschaffung vornehmlich als eine öffentliche Angelegenheit erscheinen zu lassen. Diese Grundsätze haben durch den § 1 des Ergänzungsgesetzes zur KGO. vom 26. 6. 1935 ihre Erweiterung dahingehend gefunden, daß auch Gelände, das mit Lauben besetzt ist, die ständig zu Wohnzwecken benutzt werden, herangezogen werden können. Darüber

---

[42]) Vgl. Kaisenberg, „Kleingartenwacht", 1930 Nr. 11, S. 87.
[43]) Vgl. Quecke, a. a. O., S. 130.

hinaus ist aber auch noch durch den § 4 dieses Ergänzungsgesetzes die Möglichkeit gegeben, den § 5 der KGO. auf Grundstücke oder Grundstücksteile in Anwendung zu bringen, die nicht oder nicht überwiegend zur kleingärtnerischen Nutzung bestimmt sind, aber nach den tatsächlichen Merkmalen jedoch als Kleingärten angesehen werden können. Die wichtigsten Bestandteile eines Grundstücks sind in der Zwangspacht mit einbezogen, denn sie können ja nach § 93 BGB. nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Das Gleiche ist im Zweifel auch für das Zubehör zu sagen[44]).

Kann die Nachfrage jedoch nicht in dem Ausmaße, den die höhere Verwaltungsbehörde für erforderlich hält, befriedigt werden, so ist die untere Verwaltungsbehörde verpflichtet, die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten geeigneter Grundstücke aufzufordern, diese entsprechend dem vorhandenen Bedarf zur kleingärtnerischen Nutzung einem Zwischenpächter zu überlassen. Als Zwischenpächter kommen nach dem Gesetz nur Körperschaften oder Anstalten öffentlichen Rechts oder als gemeinnützig anerkannte Kleingartenunternehmen in Betracht. Bleibt diese behördliche Aufforderung erfolglos, so setzt die untere Verwaltungsbehörde von sich aus die Bedingungen des zwischen dem Eigentümer und dem benannten Zwischenpächter geltenden Pachtverhältnisses fest. Dem Eigentümer steht das Recht zu, sich gegen eine solche Anordnung binnen 2 Wochen bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beschweren[45]). Als dritte Möglichkeit einer Zwangspacht kann man eine erweiterte Auslegung des § 5 Abs. II heranziehen, das wäre der Fall, wenn der Eigentümer bei Fortfall des Zwischenpächters das Land nochmals „beschafft", da es ja von „ehemaligen" und auch wieder zukünftigen Unterpächtern noch und schon wieder besetzt ist.

Zum Zwecke der Zwangspacht ist aus privater Hand insbesondere solches Land heranzuziehen, das nachweislich schlecht bewirtschaftet wird oder sich im Besitze von

---

44) Vgl. §§ 314, 926, I, 2 BGB.

45) Vgl. auch Kaisenberg, a. a. O., Anm. 41 zu § 5 und Quecke, a. a. O., S. 130.

solchen Leuten befindet, die es im Laufe der Kriegsjahre aus reinen Spekulationsgründen erworben haben[46]). Es bedarf wohl nicht besonders betont zu werden, daß von der Heranziehung privater Landgüter abzusehen ist. Sieht man sich aber hierzu doch gezwungen, da sich eine andere Möglichkeit nicht bietet, einem landwirtschaftlichen Eigentümer an einer Stelle durch die Zwangspacht Gelände fortzunehmen, so ist dafür Sorge zu tragen, ihm an anderer Stelle ein entsprechendes Aequivalent zur Verfügung zu stellen. Eventuell müßte auch dieses wieder im Wege eines Zwangspachtverfahrens geschehen[47]).

Nach heutiger Auffassung sind für eine Zwangspacht solche Grundstücke als besonders geeignet anzusehen, die wirtschaftsplanmäßig als Grün-, Erholungs- oder Kleingartenfläche ausgewiesen werden.

Als Subjekt einer Zwangspacht sind der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte (Nießbraucher, Erbbauberechtigte) und auch der gemeinnützige Zwischenpächter im Sinne des § 5 Abs. 1 anzusehen[48]).

Die Durchführung der Zwangspacht will zum Zweck einer Nutzung durch die einzelnen Kleingärtner eine Einräumung des Besitzes herbeiführen. Die Zwangspachtverfügung ist hinsichtlich ihrer Entstehung ein hoheitsrechtlicher Staatsakt, erzeugt aber kraft Gesetzes privatrechtliche Wirkungen zwischen Zwangsverpächter und Zwangspächter und ersetzt die nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts erforderlichen übereinstimmenden Willenserklärungen der Parteien[49]).

Diese Zwangspachtverfügung steht danach in Parallele zu einem Enteignungsbeschluß, der ebenfalls zwischen Beteiligten privatrechtliche Wirkungen, nämlich den Ueber-

---

[46]) Vgl. § 16 Abs. 1, Reichssiedlungsgesetz vom 11. 8. 1919, RGBl. S. 1435.

[47]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., S. 109 Anm. 36.

[48]) Siehe auch Quecke, a. a. O., S. 130 Anm. 5; Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 187.

[49]) Vgl. Dr. Regent, „Kleingartenwacht" 1924 Nr. 6 S. 39; Oberlandesgericht Frankfurt/M. 25. 2. 1924; Quecke a. a. O., S. 131; vgl. auch das später aufgeführte Reichsgerichtsurteil vom 26. 6. 1928 (III. 433/27); Kaisenberg a. a. O., S. 112 Anm. 44; Kaisenberg „Kleingarten", 1930, Nr. 11, S. 87.

gang des Besitzes hervorruft. Der Zwangspächter erwirbt durch den Zwangspachtbeschluß den Anspruch auf Einräumung des Pachtbesitzes in dem Augenblick, wenn die Zwangspacht gegenüber dem Eigentümer ausgesprochen ist. Dieser Anspruch hat seine Wirkung aber nur gegenüber dem Eigentümer und nicht dem bisherigen Pächter, sodaß der nunmehrige Zwangspächter von dem Eigentümer Einräumung des Besitzes durch den ordentlichen Rechtsweg verlangen kann, d. h. also, er kann sich selbst nicht an den vorgehenden Pächter wenden[50]). Andererseits hat der ehemalige Pächter nun keinen Anspruch auf eine Fortführung seines alten Pachtvertrages, da ja der Eigentümer ihm gegenüber durch die Zwangspachtverfügung von seiner Verpflichtung zur Besitz- bzw. Nutzungsüberlassung frei wird. Durch den staatlichen Hoheitsakt werden vertragliche Bestimmungen zwischen Zwangspächter und Zwangsverpächter festgesetzt, die nur unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen diesen beiden selbst auslösen und somit auch schuldrechtliche vertragliche Beziehungen nur zwischen diesen beiden Vertragsteilen entstehen lassen. Der Gesetzgeber sagt, wie das Beispiel des § 571 BGB erklärt, daß im bürgerlichen Recht der gesetzliche Eintritt in ein Schuldverhältnis ungewöhnlich ist und hat der KGO. das Recht verliehen, der Verwaltungsbehörde das Recht zu geben, eine Zwangspachtverfügung festzusetzen und somit Pachtzeit und Pachtort zu bestimmen. Die hierdurch geschaffenen Rechtswirkungen weisen keine anderen Wirkungen als die eines normalen Pachtvertrages auf, d. h. die untere Verwaltungsbehörde kann den Pachtvertrag im Wege eines Verwaltungszwangsverfahrens (in Preußen also aufgrund der §§ 132, 133 des Landesverwaltungsgesetzes) nicht vollstrecken, um dem Pächter den Besitz des Pachtlandes zu verschaffen[51]). Eine solche Aufforderung ist keine „hoheitsrechtliche Anordnung", die im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens durchgesetzt werden kann;

50) Vgl. Landgericht III Berlin vom 12. April 1930 — 25 S. 1139—30.

51) Vgl. Kaisenberg a. a. O., S. 113, Anm. 45 und Quecke a. a. O., S. 131. Dagegen ist Sokolowski-Mirels a. a. O., S. 193 anderer Ansicht, hält er doch das Verwaltungszwangsverfahren aufgrund der Aufforderung an den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, das Land zur Verfügung zu stellen, für zulässig.

sie ist kein Befehl, sondern lediglich ein Ersuchen. An die Nichtbefolgung dieses Ersuchens knüpft das Gesetz lediglich die Rechtsfolge, daß der Zwangspachtvertrag festgesetzt werden kann [52]).

Durch die Anordnung der Verwaltungsbehörde kommt ein sogenannter Zwangspachtvertrag zustande, ein Ausdruck, der sich durch Sprachgebrauch fälschlicherweise eingebürgert hat. Die Anordnung der Verwaltungsbehörde ist eine Verfügung, sodaß man schlecht von einem Vertrag sprechen kann, da sich ja die Vertragskontrahenten nicht einigen. Eine Zwangspacht wird in der Regel auf die Dauer von 10 Jahren festgesetzt. Eine kürzere Fristsetzung ist dem Ermessen der fristlegenden Behörde anheimgestellt.

Die Beendigung eines Zwangspachtvertrages erfolgt durch Ablauf der Dauer, für welche das Land den Kleingärtnern überlassen ist [53]). Der § 5 Abs. 3 Satz 2 KGO. bestimmt aber, daß das Pachtverhältnis zu einem früheren Zeitpunkt durch die untere Verwaltungsbehörde aufgehoben werden kann.

Andererseits kann die Zwangspacht bei genügend vorhandenem Grunde verlängert werden, eine neuerliche Zwangspachtverfügung ist nicht erforderlich [54]).

Der Zwangspachtvertrag kann aber auch von dem Verpächter selbst gekündigt werden, stellt er doch eine vertragliche Bindung zwischen Verpächter und Pächter dar, bei welchem lediglich der Vertragswille, zu verpachten, durch die Anordnung der unteren Verwaltungsbehörde ersetzt wurde. Diese arteigene Struktur des Zwangspachtvertrages ergibt sich aus § 5 Abs. 3, S. 1 des Gesetzes. Es ist dort gesagt:

> „Kommt aufgrund der Aufforderung eine Einigung zwischen den Beteiligten nicht zustande, so setzt die untere Verwaltungsbehörde die Bedingungen des Pachtverhältnisses fest".

Hieraus geht hervor, daß für die Bedingungen des Vertrages, bis auf den Akt der Verpachtung selbst, die Einigung von Verpächter und Pächter von maßgebender

---

[52]) Vgl. auch Quecke, a. a. O., S. 131.
[53]) Siehe auch § 564 Abs. 1 BGB.
[54]) Vgl. Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 201.

Bedeutung ist. Somit ist der durch die Verfügung der Verwaltungsbehörde geschaffene Vertrag, einem freiwillig geschlossenen Vertrage gleichzustellen. So finden alle sonstigen Bestimmungen der KGO. Anwendung, somit auch die Bestimmungen des § 3 Abs. II, der eine Kündigung aus wichtigem Grunde gewährt. Hierzu ist in Berlin ein Aufhebungsantrag an die untere Verwaltungsbehörde, die gewöhnlich die Zwangspacht verfügt, erforderlich [55]). In der Person des Eigentümers, des Zwangspachtbegünstigten oder in einer neuen Zweckbestimmung des Grundstücks können die wichtigen Gründe gegeben sein.

In Folgendem wird der Verfasser versuchen, eine Klärung der Frage zu bringen, ob die Zwangspacht als Enteignung anzusehen ist und das Gesetz sich somit gegen das Privateigentum richtet oder nicht. Zuerst sei darauf hingewiesen, daß es falsch ist, das Institut der Zwangspacht als eine Art der Zwangswirtschaft zu bezeichnen. Das Kleingartengesetz ist zur Zeit der Zwangswirtschaftsgesetze entstanden. Ihm haftet auch der Mangel an, daß infolge dieser Zufälligkeit sein Aufbau und seine Ausbauformen von den Zwangswirtschaftsgesetzen des Krieges und der Nachkriegszeit in wenig glücklicher Form beeinflußt worden sind. Vom Gesetzgeber war beabsichtigt, das Kleingartenwesen unter ein besonderes soziales Schutzrecht zu stellen, und die wirtschaftlich schwächeren Volksschichten der Kleingärtner gegen unsachgemäße Ausnutzung des privaten Eigentumsrechts zu schützen. Ein in dem § 153 der Weimarer Verfassung niedergelegter Programmsatz sollte durch dieses Rechtsinstitut teilweise verwirklicht werden:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das gemeine Beste".

Hiermit hat der Gesetzgeber, um einen sozialen Ausgleich zu ermöglichen, das Privatrecht mit öffentlichem Recht durchsetzt und den einzelnen Willen durch die zwingenden Vorschriften des öffentlichen Rechts eingeschränkt. Die Frage, ob die Zwangspachtverfügung in dem Sinne eine Enteignung darstellt, daß Ansprüche wegen solcher Nach-

55) Vgl. Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 202; Kaisenberg, a. a. O., S. 111 Anm. 39 u. auch § 4 des Wohnsiedlungsgesetzes vom 22. 9. 1933, RGBl. S. 659.

teile, die durch die Festsetzung des Pachtsatzes nicht ausgeglichen werden, unter Enteignungsentschädigungsgesichtspunkten geltend gemacht werden können, ist einer näheren Prüfung zu unterziehen.

In einem Urteil vom 26. 6. 1928 (III. 433/27) sagt das Reichsgericht, daß „der Zwangspachtvertrag" zwischen dem Zwischenpächter und dem Pächter nicht wie eine Enteignung wirkt, sondern nur privatrechtliche Beziehungen entstehen läßt [56]).

So führt das Urteil von Frankfurt a. M. aus:

„Für die Frage, ob diese privatrechtlichen Wirkungen bestehen, ist daher der Rechtsweg gegeben. In diesem bürgerlichen Rechtsstreit bildet die Frage, ob ein gültiger Staatsakt vorliegt, eine zwar öffentlich-rechtliche Vorfrage, welche aber als Grundlage für das angeblich bestehende Privatrechtsverhältnis in dem bürgerlichen Rechtsstreit mit zu entscheiden ist . . . . Das bedeutet jedoch nicht, daß, wenn die Verwaltungsbehörde außerhalb des ihr gesteckten gesetzlichen Rahmens gehandelt hat, trotzdem ein vom Zivilrichter beachtliches Privatverhältnis zustande gekommen sein muß. Denn andernfalls wäre die Verwaltungsbehörde in der Lage, beliebig Privatverhältnisse ins Leben zu rufen. Die Zwangspacht stellt einen Spezialfall einer Enteignung dar, und sie darf nur auf gesetzlicher Grundlage vorgenommen werden. Dagegen ist die Nachprüfung der Zwangspacht im übrigen, soweit es sich um die verwaltungsrechtlichen Voraussetzungen und Richtlinien handelt, der richterlichen Nachprüfung entzogen" [57]).

In der KGO. ist nichts gesagt, daß der sich nach § 9 entfernende gewerbsmäßige Zwischenpächter bei einer Zwangspachtfestsetzung seine Einrichtungen von dem Pachtlande nicht entfernen dürfe. Der § 9 Abs. II KGO. bestimmt nur, daß der Zwischenpächter für seine Aufwendungen von dem Eigentümer eine Entschädigung verlangen dürfe. Damit ist aber eine Enteignung der Anlagen

---

[56]) Vgl. auch Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 178. Dagegen vertreten die Urteile des Oberlandesgerichtes Frankfurt a. M., Urt. v. 25. 2. 1924 — mitget. b. Kaisenberg a. a. O., Anm. 44 zu § 5 —; Kamm.-Gericht Berlin Urt. v. 29. 5. 1934 — 11 U 3580. 30 —; Landgericht Urt. v. 24. 10. 1933 — 202. 0181/32 —; Reichsgericht Urt. v. 15. 1. 1935 — III 183/34 — eine andere Ansicht.

[57]) Vgl. „Kleingartenwacht" 1, Nr. 6, S. 6 ff.

des Zwischenpächters zugunsten des Grundstückseigentümers nicht ausgesprochen. Ein so scharfer Eingriff hätte, wenn der Gesetzgeber es wollte, in dem Gesetz seinen klaren unzweideutigen Ausdruck finden müssen; im § 9 Abs. II KGO. ist dies aber nicht geschehen und die Preuß. Ausführungsbestimmung zur KGO. zu § 9 (vom 2. 10. 1919 LwMBl. S. 288), die allerdings diese Anweisung erteilte, die Wegnahme der Einrichtungen zu untersagen, kann als bloße Verwaltungsanordnung ein Enteignungsgesetz nicht ersetzen [58]).

Als Erster hat Quecke versucht, in diesem umstrittenen Gebiet Klarheit zu schaffen.

Die Annahme, daß sich aus der Zwangspacht unter dem Gesichtspunkt der Enteignung Entschädigungsansprüche gegen eine Gemeinde herleiten lassen, ist mit dem Gesetz in der Tat nicht vereinbar. Sie ist auch in dem Beschluß des Kammergerichts — vom 10. 2. 1931 — II U 1356/31 — und in dem Urteil des Landgerichts Berlin vom 16. 6. 1931 — 17. 0. 600. 30 — verneint worden. Nur das Reichsgericht vertritt sie in einem Urteil vom 15. 1. 1935 — III 183/34 — und hält sich in der Linie der seit 1924 ergangenen, die Vorschrift des Art. 153 Abs. 2 RV ausdehnenden Entscheidungen [59]). Es knüpft in dieser Entscheidung an die Rechtsprechung zum Wohnungsmangelgesetz an und stellt die Zwangspacht der Zwangsmiete gleich und führt dabei aus, daß der Pachtzins nur die angemessene Entschädigung darstelle, soweit der Betroffene durch die zwangsweise Ueberlassung des Grundstücks an den Zwangspächter eine geldliche Einbuße am Ertrage seiner Grundstücke erleide. Es fehlt aber an jedem Anhalt für die Annahme, daß auch in den Fällen, in denen der von Zwangspachtanordnung betroffene Eigentümer außer der Beeinträchtigung des Ertrages eine weitere Vermögenseinbuße an der Substanz erleidet, er hierfür nicht nur die volle Entschädigung im Sinne eines Schadensersatzes nach § 249 BGB, sondern auch nicht einmal als angemessene

---

58) Vgl. Kleingartenschiedsgericht Magdeburg — 14. 3. 1921 — M. E. A. 418—20 — Pacht, Kaisenberg, NZfKl. 1922 Nr. 4. 1, S. 26/27.

59) Vgl. insbesondere RG 112 S. 189 ff.

Entschädigung im Sinne des Art. 153, Abs. 2 RV Ersatz des Minderwertes seines Grundstücks nach Maßgabe der Bestimmungen des Preuß. Enteignungsgesetzes erhalten soll, wie dies des näheren in der Entscheidung RG Bd. 112 S. 189 ff. ausgeführt ist. Der vom Gesetz bezweckte Schutz des Kleingärtners bei der Entziehung seines Gartenlandes wird damit keinesfalls in Frage gestellt. Den „Substanzverlust" erblickt das Reichsgericht darin, daß dem Kläger durch die Zwangspacht die Möglichkeit genommen war, sein Grundstück zu einem günstigen Preise zu veräußern.

Da weder § 249 des Bürgerlichen Gesetzbuches noch in diesem Falle das Preuß. Enteignungsgesetz einen selbständigen Klagegrund gewähren, leitet das Reichsgericht den Entschädigungsanspruch aus Art. 153 Abs. 2 der Weimarer Verfassung her. Es mag an dieser Stelle dahingestellt sein, ob auf Art. 153, der jedenfalls als „Grundrechtssatz" mit dem Siege des Nationalsozialismus gegenstandslos geworden ist[60]), überhaupt noch Ansprüche gestützt werden können. Ganz unabhängig hiervon kann der Auffassung des Reichsgerichts aber nicht beigetreten werden. Die Entscheidung vom 15. 1. 1935 beruht wie die Entscheidungen zum Wohnungsmangelgesetz offenbar auf der Erwägung, daß derjenige, der im Einzelfall durch die Zwangspachtung härter getroffen wird als ein anderer, auch anders entschädigt werden müsse.

Da der Zwangspachtzins wie auch die Zwangsmiete der Höhe nach im wesentlichen festliegen, müsse die Entschädigung von der Gemeinde und nicht von dem begünstigten Zwangspächter geleistet werden. Diese Auffassung berücksichtigt zu sehr den Standpunkt des einzelnen gegenüber dem der Allgemeinheit. Sie trägt dem Gesichtspunkt nicht Rechnung, daß die Förderung des Kleingartenwesens mit zu den vordringlichen Aufgaben der Staatsführung gehört und daß eine großzügige Durchführung dieser Aufgaben gar nicht möglich ist, wenn in jedem Einzelfall die Gemeinde damit rechnen muß, daß die Zwangspachtverfügung Entschädigungsansprüche gegen sie nach sich zieht. Sie findet auch im Gesetz keine Stütze.

---

[60]) Vgl. Weber-Wieacker, „Eigentum und Enteignung" S. S. 9 u. 48.

Art. 153 Abs. 2 gewährt einen Entschädigungsanspruch für eine Enteignung nur, soweit ein Reichsgesetz nicht etwas anderes bestimmt. Eine ausdrückliche, die weitere Entschädigung ausschließende Vorschrift fehlt — darin ist dem Reichsgericht beizutreten in der Kleingartenordnung. Sie ist jetzt im § 5 des Ergänzungsgesetzes vom 26. 6. 1935, aber nur für Maßnahmen auf Grund dieses Gesetzes enthalten. Mit Recht haben aber das Kammergericht und das Landgericht Berlin in den vorerwähnten Entscheidungen ausgeführt, daß nach Sinn und Zweck der Kleingartenordnung eine über den Pachtzins hinausgehende Entschädigung ausgeschlossen sein soll. Das ergibt sich einmal daraus, daß die Kleingartenordnung als Entschädigung den Pachtzins vorsieht. Ferner spricht dafür der Umstand, daß die Kleingartenordnung besonderen Beeinträchtigungen, die dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten entstehen können, ausdrücklich dadurch Rechnung trägt, daß sie der unteren Verwaltungsbehörde die Befugnis einräumt, nach pflichtgemäßem Ermessen ein auf bestimmte Zeit festgesetztes Pachtverhältnis aus wichtigen Gründen bereits zu einem früheren Zeitpunkt aufzuheben[61]). Dies ist mit Rücksicht auf die sonst bei der Durchführung der Zwangspacht entstehenden Schwierigkeiten die einzig mögliche Lösung. Wenn das Reichsgericht die Meinung vertritt, daß zwischen der Entschädigung für die Beeinträchtigung des Ertrages und der für andere Beeinträchtigungen zu unterscheiden sei, so bietet die Kleingartenordnung hierfür nicht die geringste Handhabe. Es läßt sich im Gegenteil — worauf Sokolowski-Mirels[62]) mit Recht hinweist — aus den Gesetzen aus der gleichen Zeit entnehmen, daß der Gesetzgeber nicht zwischen dem Pachtzins und einer etwaigen weiteren Enteignungsentschädigung unterscheiden wollte. Dafür spricht die Vorschrift des § 6 Abs. 1 der Behebungs-VO. sowohl in der Fassung vom 15. 1. 1919 RGBl. S. 69 wie in der Fassung vom 9. 12. 1919 RGBl. S. 1268, wie auch § 24 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. 8. 1919 RGBl. S.

---

61) § 5 Abs. 3 Satz 2 KGO.

62) a. a. O., S. 183 Anm. 11, IV zu § 5 KGO.

1435, in denen jeweils die Enteignung im Gegensatz zur Zwangspacht erwähnt ist. Wenn auch diese Unterscheidung, wie oben dargelegt, begrifflich gegenstandslos sein mag, so ist sie doch ein eindeutiges Argument für den Willen des Gesetzgebers, daß er an die Zwangspacht andere Rechtsfolgen als an die normale Enteignung knüpfen wollte. Es kommt hinzu, daß im § 6 Abs. 2 der Behebungs-VO. ausdrücklich gesagt ist, „an Stelle der Entschädigung tritt der Pachtzins". Daß die abweichende Fassung in den verschiedenen Gesetzen keine materielle Bedeutung hat, geht schon daraus hervor, daß sich aus den Gesetzesmaterialien keine Handhabe für eine gewollte Abweichung entnehmen läßt. § 5 der Kleingartenordnung schließt hiernach ebenso wie § 6 der Behebungsverordnung Ansprüche aus Entschädigung neben dem Pachtzins aus [63]).

Höchstpachtfestsetzung.

Nach § 1 KGO. dürfen zum Zwecke nicht gewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzungen Grundstücke nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden [64]). Die Festsetzung der Preise erfolgt unter Berücksichtigung der öffentlichen Verhältnisse und des Ertragswertes der Grundstücke nach Anhörung von landwirtschaftlichen, gärtnerischen, oder kleingärtnerischen Sachverständigen nicht für bestimmte Grundstücke, sondern gibt nur allgemeine Grundsätze an, nach denen die Pacht für Kleingartenland des örtlichen Bezirks ohne Schwierigkeiten bestimmbar ist. Unter Ertragswert wird der 25fache Reinertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gewähren kann, angesehen. [65]) Neben dem Ertragswert sind bei einer Pachtpreisfestsetzung die örtlichen Verhältnisse mit zu berücksichtigen. Da diese grundsätzlichen Schwankungen unterworfen sind, ist man, um allen Pächtern gerecht zu werden,

[63]) Vgl. Quecke, a. a. O., S. 127 ff.
[64]) Vgl. a. Höchstbeträge beim Wohnlaubenentgelt a. S. 58 ff.
[65]) Vgl. Kaisenberg, Schriftenreihe, H. 3, S. 21.

zu einem Punktbewertungssystem gekommen, das bisher mit guten Ergebnissen seine Anwendung fand. Von der Summe der Punkte ist die Festsetzung eines Pachtpreises abhängig. Aus der aufgeführten Bewertungstabelle ist ersichtlich, daß der Kulturzustand des Bodens und seine Erträgnisse nach verschiedenen Gesichtspunkten geprüft, d. h. nach der Bodenkraft oder Ertragsfähigkeit des Bodens eingeschätzt werden müssen und somit eine entsprechende Punktbewertung nach sich ziehen[66]). Außerdem können die örtlichen Verhältnisse natürlich eine preismindernde oder preissteigernde Wirkung zur Folge haben. Bei verkehrsgünstig gelegenen Kleingartenparzellen wird man im allgemeinen einen höheren Pachtpreis zahlen, als für die Parzellen, die unter Zuhilfenahme von Verkehrsmitteln erreichbar sind[67]).

Bewertungstabelle für das Grundstück:

Anwesend für die Eigentümer:
Anwesend für den Pächter:
Anwesend für das Kleingartenamt:

A.	1. ohne Humus	
	2. wenig Humus	
	3. humusreich	
	4. sehr humusreich und tiefgründig	
B.	1. nicht wasserhaltend	
	2. wenig wasserhaltend	
	3. wasserhaltend	
	4. gut wasserhaltend	
C.	1. ohne Kultur	
	2. Feld- und Ackerbau	
	3. Kleingartenkultur	
	4. gärtnerische Kultur	
D.	1. verkehrsungünstig gelegen	
	2. verkehrsgünstig gelegen	
	3. verkehrsgünstig nah gelegen	
	4. in der Nähe der Wohnstätten der Pächter	
E.	1. die Kolonie ist umfriedet	nicht auf Kosten des Pächters.
	2. die Umfriedung wird unterhalten	
F.	1. Wasseranschluß in der Kolonie	
	2. jeder Kleingarten hat Wasser	

66) Vgl. auch Kaisenberg, a. a. O., S. 68 ff.
67) Vgl. Kaisenberg, Schriftenreihe H. 3, S. 22.

G. Sonstiges	
1. geschützte Lage	
2. Länge der Pachtdauer (jedes Jahr über 2 Jahre 1 Punkt).	
3.	
4.	
Summe A—G.	
X. 1. feuchte Lage, die die Bearbeitung verhindert.	
2. sehr feuchte Lage, die die Bepflanzung hinausschiebt.	
3. schwer zugänglich.	
Y. 1. vereinzelt mit Schutt, Geröll u. a. durchmischt.	
2. mit Schutt, Geröll u. a. durchsetzt.	
Z. Sonstiges.	
1. im Frühjahr späte Nachfröste.	
2.	
3.	
Summe X—Z.	
Insgesamt Summe A—G — Summe X—Z.	
Der Wert des Punktes beträgt $^2/_{10}$ Rpf.	
Demnach	0,2 Rpf. = ... je qm und Jahr.

Die öffentlichen Abgaben und die auf dem Grund und Boden lastenden Steuern sind von dem Grundeigentümer zu tragen. Es ergibt sich nun die Frage, ob ein durch Kleingartenland ständig der Urproduktion (Gärtnerei, Landwirtschaft) gewidmetes Grundstück, Land zu Verkehrszwecken oder Bauland darstellt[68]). Ist das fragliche Gelände dauernd der Urproduktion, d. h. dem Gärtnereibetrieb oder der Landwirtschaft gewidmet, so muß es nach dem Ertragswert veranlagt werden[69]). Findet dieser Ertragswert in dem Pachtzins seinen entsprechenden Ausdruck, so wird die zu zahlende Grundsteuer voll ausgeglichen werden. Schließt ein Verpächter einen Vertrag auf längere Zeit, d. h. auf mindestens 10 Jahre, ohne sich einen wichtigen Kündigungsgrund vorzubehalten, so beweist er damit, daß er aus Gründen der Volksgemeinschaft gewillt ist, auf eine evtl. günstigere Lage am Grundstücksmarkt auf die durch den Vertrag vereinbarte Zeit zu verzichten[70]). In solchen Fällen ist auch, da ja die

[68]) Vgl. Kaisenberg, „Kleingartenwacht" 1924, Nr. 10. S. 83.

[69]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., 2. Aufl. S. 37,

[70]) Vgl. von Schilling die ausführlichen Ausführungen, „Der kleingärtnerische Pachtpreis", „Sondernachrichten" 1937, H. 4 S. 81 ff.

zu verpachtende Parzelle eine kleingärtnerische Nutzung nach sich zieht, auf einen Ertragswert bei der Berechnung des steuerlichen Einheitswertes abzustellen. Mit dieser Einstellung würde man dem heutigen Werte des Kleingartenwesens, das ja in der Erzeugungsschlacht eine große Rolle zu spielen hat, gerecht werden und auch äußerlich mit der Ansicht brechen, daß die Kleingartenhaltung als Liebhaberei zu betrachten ist.

Wird dagegen das Land als Bauland ausgewiesen, so kann man einen Ertragswert nicht mehr annehmen, sondern muß nach dem Einheitswert oder Verkehrswert veranlagen. Die Grundsteuer wird nach dem Reichsgrundsteuergesetz vom 1. 12. 1936 (RGBl. S. 986) in Zukunft nach dem Einheitswerte berechnet.

Die Höchstgrenze, die der Pächter bei kleingärtnerisch genutzten Grundstücken in Pacht zu zahlen hat, ist der behördliche Höchstpachtpreis. Die Festsetzung dieser Höchstpachtpreise kann durch eine allgemeine Anordnung, oder im Einzelfalle durch eine besondere Verfügung getroffen werden. Im ersten Falle kann für eine bestimmte Art von Grundstücken, oder für Grundstücke in bestimmten Bezirken schlechthin ein einheitlicher Rahmenpachtpreis festgesetzt werden. Werden Pachtverträge erneuert, so darf die durch die Arbeit der Kleingärtner hervorgerufene Ertragssteigerung nicht berücksichtigt werden [71]).

Verfahrensweg.

Der Vollzug der KGO. erfolgt, soweit es sich um Verwaltungsaufgaben handelt, durch die unteren und höheren Verwaltungsbehörden.

Der Gesetzgeber hat die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte ausgeschaltet. Die KGO. verfolgt soziale, wirtschaftliche und gesundheitliche Zwecke und soll der Befriedigung des dringlichen Bedürfnisses nach Kleingar-

[71]) Vgl. hierzu Ausführungen über Höchstpreise bei Wohnlaubenentgelt, an späterer Stelle, wo die Frage des Höchstpachtpreises mit behandelt ist, a. S. 58 ff.

tenland dienen; diese Zwecke würden vereitelt werden, wenn nur nach strengem Recht entschieden werden müßte. Es soll vielmehr ein billiger Ausgleich der beiderseitigen Interessen vermittelt werden. Für die Erreichung dieses Zieles ist der Weg über die Verwaltungsbehörde der gegebene, denn nur dieses Organ ist in der Lage, den erwünschten Ausgleich anzustreben[72]).

Die den unteren Verwaltungsbehörden durch diese Ausführungsbestimmung vom 2. 10. 1919 zu § 6 KGO. erteilte Ermächtigung, bestehenden oder zur Errichtung gelangenden Mieteinigungsämtern die Wahrnehmung der Aufgaben als Pachteinigungsamt (Kleingartenschiedsgericht) gemäß §§ 1—4 und § 6 KGO. zu übertragen, ist durch den Erlaß des Reichsministers für Wirtschaft und Arbeit vom 24. Juli 1933 (Ministerialblatt für Wirtschaft und Arbeit, Nr. 20 1933 S. 415) zurückgezogen worden.

Die unteren Verwaltungsbehörden sind wieder an die Stelle der Schiedsgerichte getreten. Hinsichtlich der Uebertragung der erweiterten Befugnisse der Schiedsgerichte nach § 6 Abs. 2 KGO. auf die untere Verwaltungsbehörde ist die mit Runderlaß des früheren Ministers für Volkswohlfahrt vom 7. Mai 1923 den Regierungspräsidenten erteilte Ermächtigung bestehen geblieben. Mit dieser Regelung ist sozusagen die Normallösung der KGO. wieder hergestellt. Der Rechtsschutz der Kleingärtner ist dadurch keineswegs geschmälert, sondern noch verstärkt.

Während das Verfahren vor dem Kleingartenschiedsgericht gesetzlich geregelt war — gemäß § 6 Abs. 3 der KGO. — war nämlich die Anordnung für das Verfahren vor den Mieteinigungsämtern vom 20. Sept. 1919 RGBl. S. 1140 (in der Fassung vom 19. 9. 1923) anzuwenden —, fehlen nunmehr gesetzliche Bestimmungen für das Verfahren vor der unteren Verwaltungsbehörde in Preußen, wenn man von einem kurzen Satz in den Preußischen Ausführungsbestimmungen vom 2. Oktober 1919[73]) absieht. Dort ist nur gesagt, daß die untere Verwaltungsbehörde

[72]) s. Ausführungsbestimmungen Preußens zur KGO. vom 31. 7. 1919, vom 2. 10. 1919, Landw.MBl., S. 288.

[73]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., S. 168 ff.

ihre Entscheidungen in den einzelnen Fällen „nach Anhörung der Beteiligten und gründlichen Prüfung der Verhältnisse" zu treffen hat. Die Entscheidungen der ehemaligen Kleingartenschiedsgerichte waren unanfechtbar. Heute ist dagegen die Beschwerde an die Aufsichtsbehörde (die höhere Verwaltungsbehörde) gegen die Beschlüsse der unteren Verwaltungsbehörde binnen 2 Wochen gegeben, die dann endgültig entscheidet (§ 4 Abs. 3 KGO.). Hieraus folgt zugleich, daß die Entscheidungen von der Behörde, die sie erlassen hat, nicht mehr abgeändert werden können, denn bei Zulassung einer Abänderung würde die vom Gesetz nach dem Wortlaut und Sinn des Gesetzes gewünschte endgültige Regelung nicht erzielt werden[74]). Der höheren Verwaltungsbehörde fällt somit die Aufgabe zu, in einem einstweilen noch formlosen Verfahren nach Lage der Akten Entscheidungen, die dem Sinn und Zweck der KGO. widersprechen, zu berichtigen und darüber hinaus aber ist es auch noch Aufgabe der höheren Verwaltungsbehörde, für eine ständige, gleichmäßige und den Umständen entsprechende Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen unter Anwendung sozialer Gesichtspunkte Sorge zu tragen.

Die Festsetzung des Höchstpachtpreises und Wohnlaubenentgelts unterliegt der unteren Verwaltungsbehörde, die auch über Streitigkeiten zu entscheiden hat, die sich nach §§ 1—3, 6 KGO. ergeben. Hierzu gehören Streitigkeiten über die Höhe des Pachtzinses bei Höchstpachtpreisen und Wohnlaubenentgelt, Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Auflösung eines Pachtverhältnisses und Erneuerung von Pachtverträgen. Hierbei muß es sich immer um Pachtung zum Zwecke nichtgewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung handeln. Die untere Verwaltungsbehörde hat außerdem die Frage zu entscheiden, ob ein wichtiger Kündigungsgrund vorliegt[75]). Das ordentliche Gericht dagegen ist für die Nichtigkeitsfeststellung eines Pachtvertrages, Zahlung des Pachtpreises und Klage auf Räumung zuständig.

---

[74]) Vgl. a. Landgericht Guben vom 14. 7. 1937 — 1. S. 49. 37/2. C. 1298. 36.

[75]) Vgl. a. Ausführungen über wichtigen Kündigungsgrund bei § 3 des Erg.Gesetzes vom 26. 6. 1935.

Aus § 6 KGO. folgt, daß im Falle der Kündigung einer Kleingartenparzelle das Kleingartenschiedsgericht „unverzüglich" von dem Pächter anzurufen ist[76]). Diese Bestimmung bezieht sich aber nur auf das Verfahren vor dem Kleingartenschiedsgericht, von dem allein der § 6 KGO. handelt. Mit dem Fortfall der Kleingartenschiedsgerichte ist aber auch der § 6 der KGO. außer Kraft gesetzt. In der Ermangelung einer ausführlichen Gesetzesbestimmung kann daher der Pächter seinen Einspruch bei der unteren Verwaltungsbehörde auch ohne Innehaltung der Unverzüglichkeitsfrist anbringen.

Ob gegen die Festsetzung des Wohnlaubenentgelts durch die untere Verwaltungsbehörde auch binnen 2 Wochen die Beschwerde an die höhere Verwaltungsbehörde gegeben ist (§ 4 Abs. 3 KGO.) erscheint fraglich, da § 2 des Ergänzungsgesetzes lediglich von der unteren Verwaltungsbehörde spricht. Unter Anwendung des § 1 des Ergänzungsgesetzes wird man den gesetzlichen Willen in einem Rechtsmittel der Beschwerde gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde und nicht in einer Dienstaufsichtsbeschwerde erblicken können.

Soweit die Verwaltungsbehörden innerhalb ihrer Zuständigkeit entscheiden, ist der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen.

Obwohl die Ansetzung eines Termins zur mündlichen Verhandlung nicht unbedingt erforderlich ist, hat es sich doch zur Regel herausgebildet, alle Beteiligten zur mündlichen Verhandlung, den Grundeigentümer als Verpächter, die Organisation als Zwischenpächter, den Kleingärtner oder dessen Vertreter, den Gartenobmann oder Vereinsführer als Unterpächter zu laden und als Parteien in der Verhandlung zu betrachten. Diese Handhabung muß umsomehr aufrecht erhalten bleiben, da die durch den Fortfall des Kleingartenschiedsgerichtes erforderlichen Ausführungsbestimmungen noch nicht erlassen sind. Hierzu muß man außerdem noch bedenken, daß es sehr wohl

[76]) Vgl. a. Die Bekanntmachung zum Schutz der Mieter v. 23. 9. 1918, RGBl. S. 1140 und JW. 1933 S. 2601 und JW. 1935 S. 3243.

möglich ist, daß unter Umständen die gemeinnützige Zwischenorganisation in ihrer Stellungnahme von den Ansichten der Unterpächter abweicht, insbesondere vielleicht da, wo es sich weniger um die Beurteilung rein rechtlicher als tatsächlicher Fragen handelt. Auch dem Kleingärtner als solchem muß hier Gelegenheit gegeben werden, seine etwa abweichende Ansicht nicht minder vortragen zu dürfen, wie er auch seine besonderen wirtschaftlichen Interessen in der einzelnen mündlichen Verhandlung ungeschmälert zum Ausdruck bringen soll[77]).

In der Zwischenzeit bis zum Erlaß der Ausführungsbestimmungen ist, um einen einheitlichen Rechtsweg zu gewährleisten, dafür Sorge zu tragen, daß die Rechtsmittelbelehrung in jedem Bescheid aufzunehmen ist.

Zeugenvernehmungen durch die Stadtgruppen der Kleingärtner an Stelle der Verwaltungsbehörden vornehmen zu lassen, ist nicht zulässig, würde doch eine solche Maßnahme den allgemeinen Regeln eines geordneten Verfahrens widersprechen. Wenngleich die Kleingärtnerorganisationen gewisse Selbstverwaltungsbefugnisse haben, so sind sie doch im Kündigungsstreitverfahren als Partei anzusehen, und somit wäre diesen Vernehmungen nur ein bedingter Wert beizumessen.

Der Reichswirtschaftsminister und Preuß. Minister für Wirtschaft und Arbeit hat mit dem Erlaß vom 10. Oktober 1934 — VIII Pr. A. 7 Nr. 2900 Bln — 18/34 — aufgrund des § 7 der KGO. vom 31. 7. 1919 folgendes bestimmt:

> „Wenn ein Berliner Verwaltungsbezirk Verpächter kleingärtnerisch genutzten oder zu nutzenden Landes ist, ist nach § 4 der KGO. vom 31. 7. 1919 nicht von diesem, sondern von einem anderen Verwaltungsbezirk als der unteren Verwaltungsbehörde zu entscheiden".

Hierauf wurde angeordnet, daß in Berlin z. B. die Verwaltungsbezirke Tiergarten und Wedding sich gegenseitig vertreten. Ein Fall, der die Vertretung notwendig macht, liegt auch dann vor, wenn der Verwaltungsbezirk als Pächter an den Streitigkeiten beteiligt ist (z. B. als Generalpächter).

---

[77]) Vgl. auch Blömeke, NZfKl. 1922, Nr. 8, Sp. 218 ff.

Trotz Fehlen von genauen erschöpfenden Verwaltungsvorschriften ist aber doch durch die Selbsthilfe der Verwaltungsbehörden die Voraussetzung für ein geordnetes Verfahren bei derselben geschaffen[78]).

Durch Uebereinkommen zwischen dem Oberbürgermeister von Berlin und der Kleingärtnerorganisation wurde vereinbart, daß die Provinzgruppe Berlin-Brandenburg bei jedem Streitverfahren über die Pachtpreishöhe als Sachverständige gutachtlich zu hören ist (Gem. Ziffer III d der Preuß. Ausführungsbestimmung vom 18. Oktober 1933 zum Wohnsiedlungsgesetz). Die Gutachten werden von den Verbindungsleuten der Organisation in der Form abgeschlossen, daß entweder der Pachtzins als angemessen bezeichnet, oder die von der entsprechenden Organisationsstelle vorgeschlagene Pachtzinsauflage genau festgelegt wird. Um die einheitliche Abfassung dieser Gutachten zu sichern, hat in Berlin die Provinzgruppe nach Fühlungnahme mit den amtlichen Stellen Richtlinien an ihre Verbindungsleute zu erlassen. Soweit tunlich, sollen die Verpächter vor Entscheidung über eine Pachtzinsauflage gehört werden.

---

[78]) Vgl. auch den Verwaltungsweg bei der Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten an entsprechender Stelle.

Das Ergänzungsgesetz vom 26. Juni 1935

In manchen Großstädten und besonders in Berlin hatten zahlreiche Kleingärtner, durch die Folgen der Nachkriegs- und Systemzeit gezwungen, ihre festen Stadtwohnungen aufgegeben und die Lauben auf ihren Grundstücken bezogen und durch ihr Beispiel andere Volksgenossen in die Laubenkolonien zum Dauerwohnen nach sich gezogen. Hierdurch entstand eine Fülle von Streitigkeiten, die sich durch die Vorschriften der KGO. vielfach nicht mehr beilegen ließen, zumal dann stets die Frage entstand, ob die kleingärtnerische Nutzung überhaupt noch beherrschend im Vordergrunde geblieben war und die Vorschriften der KGO. auch noch anzuwenden waren [1]).

Das Ergänzungsgesetz zur Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. 6. 1935 (RGBl. S. 809) in Fachkreisen auch vielfach „lex Berlin" genannt, sollte den Kleingärtnern sofort helfen und ihnen die lang ersehnte Schutzbestimmung geben.

Im Jahre 1933/34 waren im Auftrage des Magistrats der Stadt Berlin Nachforschungen über das Laubenproblem vorgenommen worden, die zu der Feststellung führten, daß ca. 45000 Familien genötigt waren, auf Laubenkolonien, teilweise unter ungemein ungesunden Verhältnissen ihr Dasein zu fristen. Trotz größter Anstrengung der Reichsregierung, der Deutschen Arbeitsfront und NSV. ist aber eine Ueberwindung der Wohnungsnot in kürzester Zeit nicht zu ermöglichen.

§ 1: Durch das Dauerwohnen war das Kleingartenland seiner eigentlichen Zweckbestimmung entführt. Man war dazu übergegangen, in den Kleingartenkolonien ohne Erlaubnis des Verpächters Lauben zu errichten, deren

---

[1]) Vgl. „Der Kleingärtner" 1929, Nr. 8, S. 136 ff.

Zweck einzig und allein auf ein Dauerwohnen abgestellt war. Nach den Umständen des Einzelfalles richtet es sich, was unter dem Begriff „Wohnlaube" zu verstehen ist. Im allgemeinen wird man bei dieser Feststellung von den diesbezüglichen Vorschriften der örtlich zuständigen Baupolizeiverordnung ausgehen können, die sich in Preußen meist an die in § 29, Abs. 2 der Einheitsbauordnung vom 25. April 1919 (MBliV. S. 237) gegebenen Richtlinien anlehnt. Diese Lauben genügten weder baupolizeilicher und bautechnischer Anforderung noch entsprachen sie jeden gesundheitlichen und einfachsten allgemeinen Erfordernissen.

Man mußte den derzeitigen gesetzwidrigen Zustand legalisieren und die Vorschriften der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung auf Kleingärten zur Anwendung bringen, in denen Lauben ständig zu Wohnzwecken benutzt wurden. Das Ergänzungsgesetz hat den Sinn, den Anstoß dazu zu geben, das gesamte Kleingartenwesen unter besonderer Berücksichtigung der Berliner und Hamburger Verhältnisse, seinen eigentlichen Zwecken und danach der nichtgewerbsmäßigen kleingärtnerischen Nutzung wieder zuzuführen. Einerseits wird eine weitere Zunahme von Dauerwohnern ab 31. März 1935 verhindert, auf der anderen Seite wird bis zum 1. November 1940 eine Uebergangszeit geschaffen, innerhalb derer die Ueberführung der Dauerwohner in Stadtwohnungen durchgeführt werden soll. Doch muß hier festgestellt werden, daß bis zum Frühjahr 1937 nur ein verschwindend geringer Prozentsatz der Kleingärtner in ordnungsmäßige Wohnungen überführt oder als echte Eigenheimsiedler eingewiesen werden konnte. Auf ein vorübergehendes ständiges Wohnen während der Sommerzeit (vom 15. April bis 15. Oktober) in den Lauben findet das Ergänzungsgesetz keine Anwendung, denn in der Tatsache, daß der Kleingärtner auf seinem Landstück gelegentlich übernachtet und dadurch in die Lage versetzt wird, es möglichst intensiv zu bewirtschaften, kann vom Standpunkt der KGO. aus nicht eine Beeinträchtigung sondern im Gegenteil nur eine Förderung des Kleingartenwesens gesehen werden [2]).

[2]) Vgl. auch Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 17. 7. 1920 und MBliV. S. 215.

In der Provinz hat sich die „Wohnlaube" ihre Eigenschaft als organische Vorstufe eines Siedlungshauses immer noch bewahrt, und daher sind auch dort die Mißstände, die in Berlin wegen der zu engen Zusammendrängung eingetreten waren, nicht zu verzeichnen[3]).

§ 2. Die Dauerwohner im Kleingarten genießen durch das Ergänzungsgesetz einen Preisschutz. Der Kleingärtner hat nun neben einem amtlich festgesetzten Kleingartenpachtpreis ein Entgelt für die Wohnlaubenbenutzung zu zahlen, dessen Höchstsatz nach § 2 Abs. 2, genau wie bei dem Kleingartenpachtzins, von der unteren Verwaltungsbehörde nach Anhörung von Sachverständigen festgesetzt wird.

Hiermit ist die Unklarheit über die Frage, ob neben dem Pachtpreis für eine Parzelle noch ein besonderes Wohnlaubenentgelt verlangt werden kann, also beseitigt worden, sagt doch das Gesetz, daß der Verpächter neben dem Entgelt für die kleingärtnerische Nutzung des Grundstücks ein weiteres Entgelt für die ständige Benutzung der Lauben zu Wohnzwecken verlangen kann.

Während der Notzeit hatte ein Teil der Verpächter aus der Tatsache, daß die Kleingartenlauben einer Dauerwohnungsnutzung dienten, keinerlei Recht hergeleitet. Ein anderer Teil ließ eine Wohnnutzung der Lauben bewußt zu, um sich einen erheblichen Pachtzuschlag, das sogenannte Wohnlaubenentgelt oder Dauerwohnentgelt, zu sichern. Eine solche Vereinbarung über das Wohnlaubenentgelt wurde gewöhnlich zwischen dem Verpächter und dem Dauerwohner unmittelbar, d. h. unter Umgehung des gemeinnützigen Zwischenpächters, abgeschlossen.

Durch das neue Gesetz nimmt nunmehr das Vorhandensein einer Dauerwohnlaube einem Kleingarten nicht den Kleingartencharakter, und somit kann auch in Zukunft eine dauernd bewohnte Kleingartenkolonie, an deren Erhaltung als zukünftiges Kleingartenland großes Interesse besteht, aufgrund des § 5 Abs. 2 und Abs. 4 KGO. in Zwangspacht genommen werden. Um die KGO. auszuschließen, hatte man oft die Wohnlaubenflächen von dem übrigen Kleingartenland abgedrängt und zum Gegenstand einer besonderen Vereinbarung gemacht. Durch das

[3]) Vgl. Baupolizeiliche Mitteilungen, Januar 1937, S. 7.

Ergänzungsgesetz finden nunmehr die Vorschriften der KGO. hinsichtlich der ganzen Parzellen Anwendung, d. h. auch die Wohnlaubenfläche ist als Kleingartenland zu betrachten. Sollten die über die Wohnlaubenfläche getroffenen Vereinbarungen im Gegensatz zur KGO. stehen, so haben sie nunmehr ihre Wirksamkeit eingebüßt.

Die meisten Wohnlauben wurden aber zu Dauerwohnzwecken ohne irgend eine vertragliche Abmachung benutzt. Auch auf solche Fälle findet das Ergänzungsgesetz Anwendung. Gerade durch das Ergänzungsgesetz sollen die nicht vertraglich geregelten Fälle erfaßt und einer Regelung zugeführt werden, wie auch der Generalpachtvertrag auf die Wohnlaubenbenutzung erweitert worden und somit auch zugleich eine Verpflichtung des Generalpächters zur Zahlung des Sonderentgelts entstanden ist.

Es kann wohl nur Ansicht des Gesetzgebers gewesen sein, durch eine Erweiterung dieses Generalpachtvertrages einen einheitlichen rechtlichen Zustand und in sich geschlossene Rechtsverhältnisse beizubehalten [4]).

Das Wohnlaubenentgelt ist neben dem Entgelt für die Kleingartennutzung besonders zu berechnen und zu erheben. Die Stadt Berlin hat als monatlichen Höchstsatz je nach Lage und Bodengüte unter Berücksichtigung der hohen steuerlichen Belastung des größten Teiles des Kleingartengeländes als Bauland, und mit Rücksicht auf die eingeleiteten Maßnahmen zur Sanierung der Wohnlaubengebiete, die auch zu einem Fortfall des Gemeindezuschlages für die Grundvermögensteuer führten, einen Betrag von 2,50 bis 5,— RM festgesetzt, der aber nicht als Regelsatz anzusehen ist. In der Regel soll das Wohnlaubenentgelt einheitlich nach Kleingartengebieten (Kolonien) bemessen werden. Die Grundlage für die Berechnung soll der Wert des Grundstückes sein, wobei die frühere Nutzungsform (ob landwirtschaftliches Nutzungsland, ob Bauland oder Industrieland) berücksichtigt werden kann [5]).

---

[4]) Vgl. Ausführungen des Vertreters des Reichsjustizministeriums, Landgerichtsdirektor Dr. Mitzschke, „Sondernachrichten", 1936, H. 1; anders dagegen das Landgericht Berlin im Urteil vom 21. 9. 1935 — 282 S. 4755. 35.

[5]) Vgl. frühere Ausführungen über Höchstpachtpreise a. S. 46.

Mit der Bestimmung des § 2 des Ergänzungsgesetzes vom 26. 6. 1935, die ja zweifellos eine Schutzbestimmung für die Dauerwohner darstellt, gab der Gesetzgeber jedem Verpächter einen Anspruch auf ein Wohnlaubenentgelt. Er hatte außerdem ein Interesse daran, zu verhindern, daß unangemessene hohe Wohnlaubenentgelte gefordert wurden, da eine Anzahl von Pächtern versucht hatte, von dem gemeinnützigen Zwischenpächter einen immer größer werdenden Pachtzuschlag, das Dauerwohnentgelt, zu erhalten. Es sei erwähnt, daß das Kammergericht in einer Entscheidung vom 12. 1. 1934, 16 U. 4752. 33 — 30.0. 524. 32 — einer entsprechenden Forderung eines Verpächters nicht entsprochen hatte, obwohl einige Verpächter über den Weg der Kündigung des Pachtverhältnisses bereits aufgrund der nunmehr sich ergebenden vertraglosen Zustände zu einer berechtigten Wohnlaubenentgeltforderung gemäß § 812 BGB gekommen waren [6]).

In der Praxis sind Zweifel aufgetaucht, ob eine Höchstpreisfestsetzung sich auf solche Vereinbarungen auswirken kann, die vor Erlaß des Ergänzungsgesetzes bestanden haben und in ihren Festsetzungen über oder unter dem in Betracht kommenden Höchstbetrag liegen. Der Begriff „Höchstbetrag" läßt aber erkennen, daß hiermit nicht eine zwingende Festsetzung eines einheitlichen Entgelts vorgeschrieben ist, sondern nur die Bestimmung einer oberen Festsetzung zu geschehen hat, sodaß sowohl geringere Entgelte ohne weiteres vereinbart werden können, wie auch der Verpächter ganz auf das Wohnlaubenentgelt verzichten kann. Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 2 des Ergänzungsgesetzes ermäßigen sich also die früher vereinbarten Wohnlaubenentgelte für die Zeit nach Inkrafttreten des Gesetzes auf die nunmehrig festgesetzten Höchstbeträge und ziehen keine Nichtigkeit des Vertrages nach sich. Eine solche Ermäßigung tritt in dem Zeitpunkt ein, den die untere Verwaltungsbehörde für das Wirksamwerden der Festsetzung bestimmt [7]).

---

[6]) Vgl. „Kleingärtner" 1935 Nr. 8 S. 4, Landgericht Berlin — 282 — S. 2572/35.

[7]) Vgl. Entscheidungen des Amtsgerichtes Berlin-Pankow vom 6. Juli 1936 5. C. 448/36, vom 16. November 1935 5. C. 1198/35, Amtsge-

Vereinbarungen über niedrigere Sätze bleiben genau so bindend, wie auch künftig Vereinbarungen niedrigerer Sätze möglich sind [8]).

Für die vorgetragene Rechtsauffassung spricht schließlich auch noch der § 2 der KGO., der besagt, daß die Vorschriften über die Höchstbeträge auf bestehende Vereinbarungen nur dann Anwendung finden, wenn dadurch eine Ermäßigung des Pachtpreises eintritt [9]).

Kündigungen mit dem Zwecke, eine Erhöhung des Wohnlaubenentgelts herbeizuführen, können somit nicht zugelassen werden, zumal es ja wohl außer jeglichen Zweifels stehen dürfte, daß die Absicht, eine Erhöhung des Pachtpreises oder Wohnlaubenentgelts zu erzielen, nicht als wichtiger Kündigungsgrund angesehen werden kann [10]).

Der Dauerwohner braucht also nach der nunmehrigen Regelung nur den festgesetzten Höchstpachtpreis zu zah-

---

richt Berlin-Wedding 16. C. 386/36 vom 25. Mai 1936. Amtsgericht Berlin-Neukölln 13. C. 1746/35 vom 14. März 1936. „Kleingärtner" 1935 Nr. 8. 10 und 12, 1936 Nr. 4 und 7; nunmehr auch das Landgericht Berlin — 282 — S. 1376/37 vom 22. Mai 1937; Dr. Willert in Pfundtner-Neubert „Das neue Deutsche Reichsrecht" I Bg. 9 und Dr. Mitzschke, a. a. O.

[8]) So auch die Kleingartenschiedsbehörde des Bezirksbürgermeisters des Verwaltungsbezirks Berlin-Charlottenburg in einem Beschluß vom 29. 5./5. 6. 1936 Wo P 621 und auch Landgericht Berlin — 282 S. 1376/37.

[9]) Anderer Ansicht ist dagegen das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg in dem Urteil vom 11. 11. 1936 4. C. 936/36. Hiernach soll es nicht Absicht des Gesetzgebers sein, Verpächter, die ein unter den jetzigen Höchstbeträgen liegendes Entgelt vereinbart haben, anders behandelt zu sehen, als solche, die bisher ein höheres oder gar kein Wohnlaubenentgelt verlangt haben und somit trotz ihres bewiesenen sozialen Verständnisses ungünstiger gestellt werden als diejenigen, die nach den gesetzlichen Maßstäben unangemessen hohe Vergütungen gefordert hatten. Das Amtsgericht Lichtenberg erblickt die Absicht des Gesetzgebers darin, daß das Ergänzungsgesetz vom 26. 6. 1935 alle „Unklarheiten, Unebenheiten und Rechtsunsicherheiten aus früherer Zeit bezüglich der Berechtigung und der Höhe des Wohnlaubenentgeltes endgültig abstellen wollte". Hiernach sollen „frühere Abmachungen als provisorisch zu gelten haben". Siehe auch Dr. H. M. Müller „Das Grundeigentum" 1936, Nr. 48, S. 1072.

[10]) Anders dagegen das Landgericht Berlin — 282 S. 1376/37, das in diesem Punkte einen vermittelnden Standpunkt eingenommen hat; siehe „Das Grundeigentum" Nr. 29, 1937, S. 553 ff.

len. Sollte der Verpächter ein den Höchstpreis überschreitendes Pachtentgelt- bzw. Wohnlaubenentgelt verlangen und auch entgegennehmen, so ist er zur Rückzahlung des Ueberpreises verpflichtet (§ 817, S. 1,2 BGB), ohne dem Pächter gegenüber sich auf die §§ 814, 815 BGB stützen zu können [11]). Außerdem gibt er dem Pächter einen Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 2 BGB; denn die Vorschriften des Gesetzes, daß Pachtverträge, bzw. Wohnlaubenentgelte nicht zu höheren als zu festgesetzten Preisen abgeschlossen werden sollen, ist ein den Schutz eines Anderen, nämlich den Schutz der Pächter und Bewohner von Kleingartengrundstücken, bezweckendes Gesetz im Sinne des § 832, 2 BGB. Der Umfang des Schadensersatzanspruches regelt sich nach den Grundsätzen des bürgerlichen Rechts (§§ 243, 254 BGB). Je nach den Umständen des Falles kann der unter Nichtbeachtung der Höchstpreise abgeschlossene Vertrag wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nach § 138 BGB nichtig sein. Gegebenenfalls kann dem Pächter der Schadensersatzanspruch des § 826 BGB zustehen [12]).

Die Festsetzung der Höchstbeträge erstreckt sich gemäß § 7 des Ergänzungsgesetzes in Verbindung mit § 2 KGO. nur auf die Zeit vom 1. Juli 1935 ab.

Ist der Pachtvertrag über das Kleingartenland mit einem Generalpächter abgeschlossen, so läßt sich eine eindeutige Beantwortung der Frage, wer für das Wohnlaubenentgelt haftet, da eine entsprechende gesetzliche Regelung nicht getroffen ist, nicht ohne weiteres geben, es spricht viel dafür, wie dagegen [13]). Die Frage, wer das Entgelt schuldet, ist eine rein bürgerlich-rechtliche Frage, für deren ausschließliche Zuständigkeit die ordentlichen Gerichte gegeben sind [14]).

Das Kammergericht hat in einem Urteil vom 10. Juni 1936 17. U. 1043/36 festgestellt, daß das Dauerwohnen grund-

---

11) Vgl. Amtsgericht Neukölln 13. C. 1746. 35 vom 14. 3. 1936.

12) Vgl. hierzu auch Dr. Mitzschke, „Sondernachrichten" H. 1. 1936.

13) Vgl. auch Dr. Mitzschke, a. a. O.

14) Vgl. „Das Grundeigentum" — 1936 S. 691.

sätzlich mit der kleingärtnerischen Nutzung in Widerspruch steht, daß aber die infolge Wohnungsnot und wirtschaftlichen Niederganges erfolgte Errichtung und der Bezug von zahlreichen Lauben zu Wohnwecken aus allgemeinen wirtschaftlichen Gründen zur Zeit noch geduldet werden müsse. Das Kammergericht hat auch ferner festgestellt, daß diese Duldung nur eine vorübergehende sein soll, indem es sagt, daß sich dies aus der Befristung des Gesetzes und aus dem im § 3 ausgesprochenen Verbot der Neuverbindung von Lauben zum Dauerwohnen ergäbe. Hiermit ist eindeutig festgestellt, daß die Wohnnutzung dem Kleingartenpachtvertrag wesensfremd ist und auch trotz des Vorliegens des Ergänzungsgesetzes wesensfremd bleibt. Nach Ansicht des Kammergerichts ist durch das Ergänzungsgesetz der Inhalt des Kleingartenpachtvertrages über seinen eigentlichen Zweck hinaus erweitert worden, denn es unterliegt keinem Zweifel, daß die Vertragsteile den Inhalt ihres Vertrages zeitlich verschieden gestalten können[15]).

Was die Vertragsteile im Wege freier Vereinbarung können, kann auch der Gesetzgeber im Wege der gesetzlichen Rechte tun. Nichts anderes ist durch das Ergänzungsrecht zur KGO. geschehen. Dieser Auffassung schließt sich die der Organisation der Kleingärtner des Reichsbundes nicht an. Sie nimmt an, daß der bestehende Kleingartenpachtvertrag in seinem Wesen und in seinem Vertragsinhalt unverändert geblieben ist und der Gesetzgeber neben diesem Kleingartenpachtverhältnis ein neues Rechtsverhältnis in den Fällen, in denen ein Vertragsverhältnis über die Nutzung der Lauben zu Wohnzwecken noch nicht vorlag, begründet hat.

Es kann aber nur angenommen werden, daß das Ergänzungsgesetz lediglich regelnd in die bestehenden Pachtverhältnisse eingreifen, nicht aber nebenher dann unabhängige, auf die Wohnlaubenbesitzer allein bezügliche Schuldverhältnisse zwischen den Beteiligten schaffen und

---

15) Vgl. Kammergericht 1. Juli 1936 27. U. 970/36. „Das Grundeigentum" 1936. S. 779 bestätigt durch RG-Urteil vom 18. 2. 1937 — IV 288/36.

so wirtschaftlich zusammengehörige für die natürliche Betrachtung eine Einheit darstellende Dinge künstlich trennen wollte [16]).

Die Annahme, zweier, von einander unabhängiger Schuldverhältnisse hingegen, muß schon daran scheitern, daß eine Auflösung allein des Schuldverhältnisses über die dauernde Benutzung der Laube zum Wohnen praktisch zumeist undurchführbar wäre, da sich eine solche Fortsetzung bei weiterem Bestehen des Kleingartenpachtverhältnisses schwerlich verhindern ließe.

Wollte das Ergänzungsgesetz dem Verpächter den Anspruch auf dieses besondere Wohnlaubenentgelt gegen den gewähren, der die Laube benutzt, ohne Rücksicht darauf, ob der Benutzer mit dem Verpächter in Vertragsbeziehungen steht, so hätte es im Gesetz eindeutig zum Ausdruck gebracht werden müssen.

In den Fällen, in denen über die zu einem Kleingarten gehörigen Wohnlaubenflächen ein besonderer Vertrag bereits abgeschlossen war, greift die Bestimmung des § 1 des Ergänzungsgesetzes regelnd ein [17]). Der Gesetzgeber braucht nicht besonders festzustellen, wer Schuldner des Wohnlaubenentgeltes gemäß § 2 des Ergänzungsgesetzes ist. Begründung des neuen Rechtsverhältnisses kann zwischen dem Verpächter und demjenigen geschehen sein, der die von ihm errichteten Kleingartenlauben zum ständigen Wohnen benutzt. Dieses Rechtsverhältnis unterliegt, wie bei § 1 bereits ausgeführt, den Vorschriften der KGO., befristet bis zum 31. Oktober 1940. Aufgrund des zwischen dem Verpächter und dem Dauerwohner begründeten Rechtsverhältnisses ist der Dauerwohner verpflichtet, das auf ihn entfallende Wohnlaubenentgelt zu zahlen. Im Falle der Nichtzahlung steht, da die Vorschriften der KGO. auf das neubegründete Rechtsverhältnis Anwendung finden, dem Verpächter das Recht zu, das Verhältnis zu kündigen und für den Fall, daß die untere Verwaltungsbehörde die Kündigung dieses Rechtsverhältnisses für nicht zulässig erklärt, die Durchführung einer Räumung des Inhalts zu, daß der Dauerwohner genau wie ein Mieter

[16]) Vgl. RG-Urteil vom 18. 2. 1937 — IV 288/36.
[17]) Vgl. auch erwähntes RG-Urteil.

gezwungen ist, die Dauerwohnnutzung in seiner von ihm errichteten Kleingartenlaube aufzugeben.

Im Sinne der Vorschriften des BGB läßt sich die entscheidende Frage, ob der Zwischenpächter haftet, in einem bejahenden Sinne nicht beantworten, da die in Frage stehenden Bestimmungen der §§ 276 ff., 581, 549 Abs. 2 und 583 BGB dem Verpächter bei Zuwiderhandlungen gegen den Pachtvertrag nur einen Schadensersatzanspruch zusprechen. An einem direkten Schaden des Verpächters fehlt es aber zunächst, sodaß ein solcher Anspruch nicht gegeben ist. §§ 812 ff. BGB können auch nicht angewendet werden, da eine Bereicherung auf seiten des Zwischenpächters zu Lasten des Verpächters nicht vorliegt. Es liegt auch garnicht im Interesse des Zwischenpächters, die Wohnlauben zu erhalten, sondern er hat die Aufgabe, die Dauerwohner möglichst schnell in ordnungsmäßige Stadtwohnungen zu überführen, oder sie als Kleinsiedler ständig anzusiedeln [18]).

Es ist fraglich, ob es die Absicht des Gesetzgebers war, so wie es das Kammergericht darstellt, für den Fall, daß der Dauerwohner das Wohnlaubenentgelt nicht zahlt, eine Aufgabe des Pachtlandes herbeigeführt zu sehen, zumal es ja schließlich die letzte Zufluchtsstätte der Dauerwohner, die immerhin einen Wert von 300 bis 1500 RM aufweist, zerschlagen würde. Folgt man den Gedankengängen der Kammergerichtsausführungen, die ja davon ausgehen, daß das bestehende Kleingartenpachtverhältnis sich um die Wohnnutzung erweitert habe, so kommt man zu dem Schluß, daß Dauerwohner, die ihr Wohnlaubenentgelt nicht zahlen können, letzten Endes die gesamten Kleingartenstellen verlieren. Dieser Ansicht steht die des Reichsbundes entgegen, wonach im Falle der Nichtzahlung des Wohnlaubenentgelts der Dauerwohner seine Dauerwohnung in den Lauben aufgeben muß. Er behält jedoch, weil er selbst seinen Verpflichtungen in bezug auf die Kleingartenpacht nachkommt, seine Kleingartenparzelle.

Folgt man den Gedankengängen des Kammergerichts, so ist das Wohnlaubenentgelt ebenso zu behandeln, wie das Kleingartenentgelt im allgemeinen; bei einem Vorhanden-

[18]) Vgl. auch hierzu Mitzschke, a. a. O.

sein eines Zwischenpächters also ist dieser dem Verpächter gegenüber als Schuldner des gesamten Entgeltes anzusehen. Hierfür spricht besonders der Umstand, daß der Verpächter allein mit dem Zwischenpächter in schuldrechtlichen Beziehungen steht und im § 2 des Ergänzungsgesetzes in keiner Form zum Ausdruck gebracht ist, daß abweichend von der übrigen Regelung unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen dem Verpächter und dem Kleingärtner unter Ausschluß des Zwischenpächters geschaffen werden sollten. Hierzu kommt noch, daß der Zwischenpächter und nicht der Verpächter einen Einfluß auf die Kleingärtner, die ja von ihm untergepachtet haben, wegen der Art der Benutzung des Landes hat, zumal ja den Verpächtern die einzelnen Wohnlaubenbesitzer nicht bekannt sind. Bei dieser Sachlage fragt es sich, ob der Zwischenpächter, der im Verhältnis zum einzelnen Kleingärtner Unterverpächter ist, auch als Verpächter im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 dieses Gesetzes anzusehen ist. Bejaht man dies, so ist die Haftung des Zwischenpächters gegenüber dem Hauptverpächter auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage gegeben. Wirtschaftliche Gründe sprechen nicht gegen diese Auffassung, denn allein der Zwischenpächter, nicht der Verpächter, hat die Möglichkeit, gegen böswillige Kleingärtner mit der Räumungsklage vorzugehen. Es darf auch nicht übersehen werden, daß gerade zum Schutz des Eigentümers vor Ausfällen von Pacht bei bedürftigen oder böswilligen Kleingärtnern der Gesetzgeber eine Zwangsverpachtung nur an eine öffentliche Körperschaft oder Anstalt oder an ein solches als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen vorgesehen hat.

Der Reichsbund muß nunmehr nach der Ansicht des Reichsgerichts Mittel für Ausfälle von Wohnlaubenbeträgen aufzubringen, die er zufolge seiner Gemeinnützigkeit nicht abwälzen, aber auch nicht anderweitig einbringen kann und darf[19]). Für das Wohnlaubenentgelt haften somit nicht nur die Dauerwohner, sondern alle Kleingärtner schlechthin, denn das Vermögen des Zwischenpächters, das infolge von Ausfällen in erheblichem Maße in

[19]) RG-Urteil vom 18. 2. 1937 — IV 288/36.

Angriff genommen werden muß, haben durch Beitragszahlungen alle Kleingärtner gebildet. Der Reichsbund der Kleingärtner, als gemeinnütziger Zwischenpächter, sieht in dieser Entscheidung eine Gefahr für die ihm von Partei und Staat übertragenen Aufgaben. Darum regte er ausgleichsuchende Verhandlungen an, die aber bisher noch zu keinem abschließenden Ergebnis geführt haben.

Für eine ablehnende Auffassung des Reichsbundes spricht, daß man dem Hauptverpächter, der ja bisher gegenüber einer vertragswidrigen Wohnlaubennutzung einen Unterlassungsanspruch (§ 550 BGB) und ein Kündigungsrecht (§ 553 BGB) hatte, nunmehr einen unmittelbaren Anspruch gegen den Wohnlaubenbesitzer auf Zahlung eines Sonderentgeltes gegeben hat.

So wie der Zwischenpächter bis dahin schon nach der KGO. für jeden schuldhaften Mißbrauch des Pachtlandes durch die Unterpächter zu haften hatte[20]), muß er auch, nachdem dem Unterpächter durch das Ergänzungsgesetz der Weitergebrauch der bisher unberechtigt ständig zu Wohnzwecken benutzten Laube gestattet worden ist, dem Verpächter für das nunmehr diesem zukommende Entgelt einstehen.

Es darf an dieser Stelle nicht unberücksichtigt gelassen werden, daß die Zahlung des Wohnlaubenentgelts in aller Regel weniger dem Landeigentümer als dem Grundsteuerberechtigten zugute kommt und somit den Belangen der Allgemeinheit dient[21]). Nach der nun durch das RG-Urteil geschaffenen Sachlage müssen der Reichsbund und seine Organisationen in höchstem Maße erzieherisch auf ihre Mitglieder wirken, um den ihnen gestellten Anforderungen gerecht werden zu können.

An dieser Stelle sei noch auf ein Uebereinkommen der Stadt Berlin mit der zuständigen Provinzgruppe der Kleingärtner hingewiesen, wonach die Provinzgruppe die Einziehung des Wohnlaubenentgelts für die Stadt Berlin übernimmt. Soweit die Dauerwohner das Wohnlaubenentgelt nicht freiwillig entrichten, verpflichtet sich die Provinzgruppe die Beitreibung im Zwangswege herbeizufüh-

[20]) Vgl. Sokolowski-Mirels. Anm. 21 Nr. III d zu § 5 KGO. S. 200.
[21]) Vgl. RG-Urteil vom 18. 2. 1937.

ren. Als Gegenleistung erhält die Provinzgruppe einen geringen Inkassobetrag zugesprochen. Dieses Uebereinkommen stellt einen Rahmenvertrag dar, aufgrund dessen zwischen der Provinzgruppe der Kleingärtner oder ihren Untergliederungen und den Bezirksbürgermeistern ein Nachtrag zu den bereits vorliegenden Pachtverträgen abgeschlossen wird.

§ 3: Aufgrund der Bestrebungen der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 mit seinen §§ 3—5 und der Bestimmung des Ergänzungsgesetzes zur KGO. vom 26. 6. 1935 im § 3, in Verbindung mit dem Kündigungsschutzerlaß des Reichs- und Preuß. Arbeitsministeriums vom 4. März 1936 (IV a 5 Nr. 22 13/36) hat die nationalsozialistische Regierung mehr als zuvor den Kleingärtnern einen verstärkten Schutz zuerkannt. Eine einheitliche Rechtsprechung war in den Fragen eines Kündigungsschutzes und im besonderen in den Fragen des Kündigungsschutzes für Dauerwohner nicht erzielt worden, sodaß sich der Gesetzgeber gezwungen sah, besonders zur Frage eines wichtigen Kündigungsgrundes oder der Nichterneuerung eines Pachtverhältnisses (§ 3 Abs. 2 KGO.) oder zu einer vorzeitigen Aufhebung einer von der unteren Verwaltungsbehörde verfügten Zwangspacht (§ 5 Abs. 3 S. 2 KGO.) grundlegend klärend Stellung zu nehmen.

Der Kündigungsschutz ist eingeführt worden, um dem Kleingärtner das einmal von ihm bearbeitete Land solange zu sichern, als das Land gleichgärtnerisch genutzt und einer anderen endgültigen Zweckbestimmung nicht zugeführt wird.

Ist ein Kleingartenpachtvertrag geschlossen, so kann der Eigentümer den Vertrag nur aus wichtigem Grunde kündigen. Bei zeitlich befristeten Vertragsverhältnissen kann der Kleingärtner, als auch der Zwischenpächter verlangen, daß der Vertrag erneuert oder verlängert wird. Verlangt er dies nicht, so endet allerdings der Vertrag.

Ein Pachtverhältnis muß, um in den Genuß eines Kündigungsschutzes zu gelangen, gekündigt sein. Ebenso wichtig wie die Vermehrung der Kleingärtner, ist im Augenblick natürlich auch ihre Erhaltung und hier ist ausdrück-

lich darauf hingewiesen, daß kein Verpächter von Kleingartenland, also auch keine Reichs- oder Staatsbehörde, keine Gemeinde befugt ist, Kleingärtner von dem an sie verpachteten Lande zu entfernen, ehe nicht die Kündigung ausgesprochen ist und die untere Verwaltungsbehörde den Kündigungsgrund als wichtig anerkannt hat. Der Schutzgedanke der KGO. wollte durch das Kündigungsverbot den Bewirtschafter eines Kleingartens in seinem Besitze schonen. Eine persönliche Vereinbarung zwischen Verpächter und Pächter über die Dauer des Pachtverhältnisses wird hiermit nicht ausgeschlossen, da man so ja selbst die Kleingärtner, gegenüber dem im BGB geregelten Pachtrecht mit freier Vereinbarungsmöglichkeit verschlechtern würde. Der Wortlaut des Gesetzes spricht auch dafür, daß grundsätzlich zunächst zu prüfen ist, ob die Kündigung nach bürgerlichem oder nach Vertragsrecht wirksam ist (§§ 581, 564 BGB). Dies ergibt ja auch schon die Vorschrift, daß Pachtverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, nach Ablauf dieser Zeit auf Verlangen des Verpächters zu erneuern sind und § 3 Abs. 2 sagt auch nur, daß dieses Erneuerungsrecht ausgeschlossen ist, wenn ein wichtiger Grund für die Nichterneuerung gegeben ist.

Die zweite Möglichkeit zur Auflösung liegt in der Kündigung begründet, die eine gesetzliche oder eine vertraglich fristgemäße oder eine vorzeitige mit gesetzlicher oder vertraglicher Kündigungsfrist oder sogar auch eine sofortige beim Vorliegen eines wichtigen Grundes zur fristlosen Aufkündigung sein kann. In jedem Falle hat aber der Pächter zu seinem Schutz die untere Verwaltungsbehörde zur Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der Kündigung anzurufen[22]). Die untere Verwaltungsbehörde hat zu prüfen, ob ein vertraglicher Kündigungstermin und eine vertragliche Kündigungsfrist ausbedungen ist und hat deren Innehaltung zu kontrollieren und zu prüfen, ob der angegebene Kündigungsgrund als so wichtig anzusehen ist, daß deshalb der Vertrag aufgehoben werden muß. Vielfach suchen Kleingärtner im Wege der Verhandlung den Eigentümer zu veranlassen, die Kündigung zurück zu nehmen. Dabei laufen sie jedoch Gefahr, die untere Ver-

[22]) Vgl. Ausführungen über den Verfahrensweg a. S. 49.

waltungsbehörde zu spät anzurufen. Zweckmäßig werden daher beide Schritte nebeneinander unternommen.

Kommt die untere Verwaltungsbehörde zu der Ueberzeugung, daß der angegebene Grund nicht als so wichtig anzusehen ist, daß deshalb die Aufhebung des Pachtvertrages gerechtfertigt wäre, so erklärt sie die Kündigung für unwirksam und erneuert gegebenenfalls den Vertrag, andernfalls erkennt sie an, daß der angegebene Grund zur Kündigung berechtige und setzt gegebenenfalls fest, ob und welche Entschädigung den Kleingärtnern zu zahlen ist, und zu welchem Zeitpunkt sie zu räumen haben [23]).

Ist ein vertraglicher Kündigungstermin nicht gegeben, so gilt die fristgemäße Kündigung des § 595 BGB, die nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig ist. Als Fälle einer vorzeitigen Kündigung mit gesetzlicher Frist sind die Fälle eines längeren Pachtverträges als 30 Jahre (§§ 595, 576 BGB), der Fall einer Kündigungsmöglichkeit für die Konkursverwalter nach der KO. und für die Ersteher nach dem Zwangsversteigerungsgesetz zu beachten. Die Fälle einer fristlosen Kündigung für den Verpächter liegen in den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 581, 553, 554 BGB also bei der Fortsetzung eines erheblich vertragswidrigen Gebrauchs trotz gegenteiliger Abmahnung durch die Pächter oder Unterpächter, insbesondere Fortsetzung einer verbotenen Unterverpachtung oder erhebliche Gefährdung des Kleingartenlandes durch Vernachlässigung der dem Pächter obliegenden Sorgfaltspflicht. Ferner ist hier an eine Säumigkeit in der Pachtzinszahlung und an den Rückstand für zwei aufeinanderfolgende Termine zu denken. Als wichtiges Recht zur fristlosen Kündigung ist eine Möglichkeit zu erwähnen, die im Gesetz nicht ausdrücklich unter den Pachtrechtsbestimmungen niedergelegt ist, aber in der Praxis als Kündigungsrecht häufig in Erscheinung tritt, die erhebliche Störung in den persönlichen Beziehungen zwischen Verpächter und Pächter, wenn die durch das Zusammenarbeiten der beiden Parteien sich ergebenden

---

[23]) Ueber den weiteren Rechtsweg siehe Ausführungen über den Verfahrensgang.

Differenzen eine solche Schärfe angenommen haben, daß auf die Dauer an ein erfolgreiches Zusammenarbeiten nicht mehr zu denken ist[24]).

Die Vorschrift über den Kündigungsschutz ist zwingender Natur, d. h. auf ihn kann in einem Pachtvertrage nicht verzichtet werden. Die ständige Wohnbenutzung der Laube kann nach § 3 des Ergänzungsgesetzes nicht mehr als wichtiger Kündigungsgrund zur Aufhebung eines Pachtverhältnisses angesehen werden. Voraussetzung hierzu ist, daß der Dauerwohner seine Laube vor dem 31. März 1935 bezogen hat. Dagegen genießen die Dauerwohner, die nach dem 31. März 1935 eine Laube auch gegen ein ständiges Wohnentgelt bezogen haben, keinen Kündigungsschutz, ebenso diejenigen Kleingärtner nicht, die nachweislich in der Lage waren, sich zu angemessenen Bedingungen andererseits eine Wohnunterkunft zu verschaffen.

Eine „angemessene Bedingung" setzt voraus, daß die Ersatzwohnung

1. der Größe nach den Bedürfnissen des Laubenbesitzers einigermaßen gerecht wird,
2. dem Mietpreise nach den Laubenbesitzer im Hinblick auf sein Einkommen, oder die Hilfe der Wohlfahrtsbehörde nicht unbillig belastet,
3. den Laubenbewohner die Bewirtschaftung eines Gartens, wenn möglich des alten, in der bisherigen Weise ermöglicht.

Verschiedentlich ist das Bestreben einzelner Städte zu erkennen, zur Bereinigung des Wohnlaubenwesens für die Laubenbewohner irgendwelche Wohnungen in der Stadt zu beschaffen, ohne sie im Besitz eines Kleingartens zu belassen. Es muß Aufgabe aller zuständigen Behörden sein, zu verhindern, daß durch irgendwelche Maßnahmen die Bodenverbundenheit der Kleingärtner zerstört wird und gleichzeitig hierdurch den Familien Einnahmen genommen werden, die sie zu ihrer besseren Ernährung bisher selbst aus ihrem Kleingartenboden bezogen haben[25]).

Die wirtschaftlichen Auflösungsgründe, die eine Zweckbestimmung des Grundstücks nach sich ziehen, haben viel

---

[24]) Vgl. auch analog RG. 94/234.

[25]) Vgl. auch RAM vom 22. 7. 1936 — IVa 5 Nr. F 197/36.

Streit verursacht. Durch den Erlaß vom 4. März 1936 — IV a 5 Nr. 22-13/36 — ist der Gesetzgeber „einem allgemeinen Wunsche nachgekommen und hat verschiedene wichtige Kündigungsgründe" anerkannt, die er aus den Fällen der möglichen Tatumstände herausgreift. Er weist bei dieser Gelegenheit ausdrücklich darauf hin, welche Verantwortung eine Behörde auf sich nimmt, die allzu leicht Kleingärtner entwurzelt und hat angeordnet, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, um das Vorliegen eines sachlich wichtigen Kündigungsgrundes anzuerkennen. Hieraus ergibt sich schon, daß neben dem in dem Erlaß angegebenen, weitere andere Kündigungsgründe zur Auflösung eines Pachtverhältnisses gegeben sein können. Bevor auf diese Kündigungsmöglichkeiten eingegangen werden soll, sei auf zwei Beispiele hingewiesen, die erläutern sollen, welche Streitfragen generell bestehen mögen.

I. Eine Kleingartenanlage wird gekündigt, da das betreffende Gelände der Bebauung zugeführt werden soll. Bekanntlich ist die Bebauung eines Grundstücks als wichtiger Kündigungsgrund von Kleingartenanlagen anerkannt [26]). Die Kündigung ist daher im vorliegenden Falle von der unteren Verwaltungsbehörde zu Recht befunden worden. Der Einspruch der Unterorganisation des Reichsbundes bei der oberen Verwaltungsbehörde hat für die Kleingärtner keinen Erfolg erzielt. Aufgrund des Entscheides der unteren Verwaltungsbehörde wird die Räumung des betreffenden Kleingartenlandes durchgeführt. Plötzlich kann aus irgendeinem Grunde das geplante Bauvorhaben nicht in Angriff genommen werden, sodaß das betreffende Land nach der Räumung durch den Kleingärtner brach liegen bleibt.

Dieser Fall ist in letzter Zeit tatsächlich vorgekommen. Es kann wirklich nicht im Sinne des heutigen Staates liegen, wenn ehemals kleingärtnerisch genutztes Land geräumt werden muß, um danach brach zu liegen. In einem solchen Falle ist als wichtiger Grund gemäß § 3 Abs. 2 KGO. eine Bebauung nur anzuerkennen, wenn die Bebauung nicht nur geplant, sondern auch alle Bauerfordernisse erfüllt und u. a. der Baukonsens schon erlangt ist.

---

[26]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., § 3 Anm. 20; Sokolowski-Mirels, a. a. O., S. 126.

II. An einer Straße liegt eine Kleingartenanlage, dieser gegenüber ein nicht bebauter, brach liegender Geländestreifen, der in seiner Ausdehnung der Größe der Kleingartenanlage entspricht. Beide Flächen sind in der Hand desselben Eigentümers und stellen Baugelände dar. Die Bebauung rückt in die Nähe dieser Geländefläche. Der Grundeigentümer will sie der Bebauung zuführen. Er kündigt die Kleingartenanlage, um auf ihr Eigenheime errichten zu lassen. Die Kleingärtner sollen auf das gegenüberliegende Gelände umgesiedelt werden. Dieser Bebauungsplan wird von der unteren Verwaltungsbehörde als wichtiger Kündigungsgrund anerkannt. Die Kleingärten müssen geräumt werden.

Zu diesem Beispiel ist zu sagen, daß das Bauvorhaben genau so gut auf dem kleingärtnerisch nicht genutzten Gelände hätte durchgeführt werden können, wenn man die Belange der Allgemeinheit gebührend berücksichtigt hätte [27]).

Der Runderlaß des Reichsarbeitsministers erkennt als Kündigungsgrund nicht an:

1. Wenn das zu kündigende Kleingartengelände nach einem auf Grund reichs- oder landesrechtlicher Vorschriften aufgestellten Wirtschaftsplan, Flächenaufteilungsplan, als Gelände vorgesehen, das nicht für die Bebauung bestimmt ist, sondern z. B. als Dauerkleingartenland ausgewiesen wurde [28]).

Diese Bestimmung der Nichtanerkennung ist vor allem für die Gebiete Preußens von größerer Bedeutung, die aufgrund des Gesetzes zur Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom September 1933 zu Wohnsiedlungsgebieten anerkannt worden sind. Dieser Hinweis mußte erfolgen, weil Dauerkleingärtner in verschiedenen Fällen, insbesondere aufgrund der Wehrhaftmachung Deutschlands geräumt werden mußten.

2. Wenn an Stelle der bestehenden Kleingärten öffentliche Grünanlagen oder Sportplätze errichtet werden sollen.

Es ist manchmal schwer, da die betreffenden Gebiete einander für die Volksgesundheit und Volkserhaltung zu

---

[27]) Vgl. Steinhaus, „Sondernachrichten" 1936, H. 2.

[28]) Siehe auch spätere Ausführungen über den Wirtschaftsplan auf S. 86 ff.

verwandt sind, eine zufriedenstellende Uebereinstimmung zu erzielen. An dieser Stelle sei als Beispiel ein neuerlicher Streit erwähnt, wo die beiderseitigen Interessen von Verpächter und Pächter gegeneinander schwer abzuwägen waren:

Der Grundstückseigentümer wollte den Kleingärtnern Land entziehen, weil er aus seinem Gelände für seine Betriebsgefolgschaft einen Spiel- und Sportplatz einzurichten beabsichtigte. Obwohl die Bedeutung des Erholungsplatzes für die Belegschaft und für deren Betriebsverbundenheit, sowie die damit verbundene Förderung der Bestrebungen „Kraft durch Freude" keineswegs unterschätzt werden sollen, so darf aber auch auf anderer Seite die Bedeutung des Kleingartenwesens für die Gesundung des Volkes an Leib und Seele als eine der wichtigsten und vordringlichsten kommunalen Aufgaben nicht verkannt werden. Gerade für die pflegebedürftigen Teile des Volkes, für die Kinder einerseits und die alten Leute andererseits, bietet das Kleingartenwesen Unersätzliches. Bei Gegenüberstellung der sozialen Zwecke des Erholungsplatzes für die Belegschaft einerseits und der sozialen Zwecke der Kleingärten für die Kleinpächter andererseits kann, man billigerweise keiner der beiden Benutzungsarten vor der anderen den Vorzug geben. Es handelt sich hier bestenfalls um gleichwertige Verwendungsmöglichkeiten des Geländes. Bei derartigen Sachlagen muß von Fall zu Fall entschieden werden, da es unmöglich ist, hier eine gerechte Norm zu finden.

In den unter 1 und 2 vorgeschriebenen Fällen ist aufgeführt, daß ein wichtiger Kündigungsgrund in der Regel nicht anzuerkennen sei; hierdurch ist aber auch wieder zum Ausdruck gebracht, daß auf der anderen Seite auch wieder Fälle möglich sind, in denen, wie im erwähnten Beispiel gezeigt, eine Ausnahme zugelassen werden kann. Der neue Erlaß beschäftigt sich ausschließlich mit dem wichtigen Grunde in der Zweckbestimmung des Grundstücks und geht darauf hinaus, eine Aufhebung von Pachtverhältnissen über kleingärtnerisch genutztes Land scharf einzuschränken. Es wird nunmehr ein „wichtiger Grund" nicht mehr anerkannt, wenn das Kleingartengelände nach dem Wirtschaftsplan als Gelände vorgesehen wurde, das nicht für die Bebauung bestimmt ist.

Der Gesichtspunkt, daß der Eigentümer durch Vermietung von Lagerplätzen einen größeren Gewinn erzielen könnte, darf als ausschlaggebend ebenso wenig in Betracht kommen, wie etwa der Wunsch des Verpächters, das Grundstück im ganzen für landwirtschaftliche oder gärtnerische Erwerbszwecke zu verpachten oder selbst zu bewirtschaften.

Obwohl auf Grund der Richtlinien über die vorstädtischen Kleinsiedlungen Kleingärtnern nicht gekündigt werden darf, um an ihrer Stelle Kleinsiedlungen zu errichten, haben in letzter Zeit sehr viele Kleingartenanlagen der Kleinsiedlung weichen müssen. Nach der Vorschrift unter A II 2b der Anlage zu den Richtlinien vom 20. Februar 1933 — IV 11 — 300/33 KS. Reichsarbeitsblatt 1933 I, S. 55 — dürfen Kleingartenanlagen im Sinne der KGO. für Zwecke der Kleinsiedlung nicht in Anspruch genommen werden. Allenfalls darf dies zu Gunsten der Kleingärtner selbst geschehen. Diese Bestimmung ist sinngemäß für alle anderen Wohnungs- und Siedlungsbaumaßnahmen, die von dem Reichsarbeitsminister unmittelbar oder mittelbar unterstützt werden, anzuwenden. Nur ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn es sich darum handelt, eine Baulücke zu schließen oder dergleichen. In diesen Fällen ist die abweichende Entscheidung regelmäßig in dem Bewilligungsbescheide der wohnungspolitischen Stellen usw. eingehend zu begründen.

Der bedeutsamste Punkt im Runderlaß dürfte der unter Punkt 4 aufgeführte sein, wonach in allen Fällen ein wichtiger Kündigungsgrund für Kleingartenland nur zugestanden werden soll, wenn geeignetes Ersatzland zur Dauernutzung beschafft ist. Durch diesen Punkt ist die Möglichkeit geschaffen, um insbesondere bei wehrpolitischen Zwecken Kleingartenland in Anspruch nehmen zu können, aber es muß unbedingt geprüft werden, ob außer diesem in Frage stehenden Kleingartenland keine andere Anlage für den gleichen Zweck herangezogen werden kann.

Insbesondere ist den öffentlich-rechtlichen Körperschaften zur Pflicht gemacht, Ersatzland zu stellen, das Dauernutzungsland ist. Es wird hiermit also erstmalig

in sehr bestimmter Form der Forderung des Kleingärtners nach Dauerkleingartenland, dem Dauernutzungsland, entsprochen.

Wird die Kündigung von Kleingartenland aus wichtigem Grunde von der örtlichen Verwaltungsbehörde zugelassen (§§ 3, 4 Abs. 1, § 6 KGO.), so kommt unter Umständen die Zubilligung einer Entschädigung an den Kleingärtner in Betracht, die nicht in der KGO. selbst, sondern in den Preußischen Ausführungsbestimmungen zur KGO. behandelt ist. Die Verwaltungsbehörde hat Kündigungen nur dann zuzulassen, wenn eine angemessene Räumungsbeihilfe an den Kleingärtner gezahlt ist und ihm gleichfalls Ersatzland beschafft wird. Hiermit ist also sichergestellt, daß bei Aufgabe von Pachtverhältnissen eine Entschädigung eintritt [29]).

Im Amtsblatt der Stadt Berlin, 1929 S. 235 sind die Richtlinien für Entschädigungen bei städtischem Gelände aufgeführt, die aber als überholt angesehen werden müssen.

Nach den Gedankengängen des Gesetzgebers hat die Gewährung einer Entschädigung, bei deren Feststellung man von den Anlage- und Aufwuchskosten auszugehen hat, nur den Sinn einer Beihilfe zur Milderung von Härten und nachweisbaren Schäden, wobei weitgehendst die sozialen Verhältnisse der Parteien zu berücksichtigen sind. Eine allzu schematische Behandlung der Entschädigungsfrage kann leicht zu ungerechtfertigten Bereicherungen auf der Pächterseite oder zu einer vollkommenen Entrechtung des Eigentümers führen.

Die Zubilligung einer Entschädigung in den Fällen, wenn während des Wirtschaftsjahres die Räumung verlangt wird, oder den ganzen Umständen nach auf ein langdauerndes Pachtverhältnis gerechnet werden konnte und somit entsprechende Aufwendungen gemacht wurden, ist anders zu bewerten, als wenn die Lösung des Vertragsverhältnisses zum Schluß des Wirtschaftsjahres zugelassen

[29]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., S. 166. „Kleingartenwacht" 1930 Nr. 7 S. 52; ebenso der Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 6. 2. 1923, vgl. Kaisenberg, a. a. O., S. 188.

wird, im Rahmen der ordnungsmäßigen und vertraglichen Kündigungsfristen[30]).

Auf der anderen Seite entspricht es aber auch nicht der nationalsozialistischen Auffassung vom Eigentum, wenn dem Grundeigentümer 75 % oder 100 % der in langen Jahren vereinnahmten Gesamtpacht wieder durch diese „Beihilfe" abgenommen werden. Neue Richtlinien sind in den maßgebenden Stellen zur Zeit in Bearbeitung, wonach u. a. auch der private Verpächter bei Auflösung des Pachtverhältnisses für Beschaffung von Ersatzland Sorge zu tragen haben wird, zumal es ja letzten Endes nur Sinn und Zweck der Entschädigung sein kann, einen Ausgleich der beiderseitigen Interessen zu finden.

Von den Bestimmungen des § 3 des Ergänzungsgesetzes bleiben aber solche Kündigungen auch für die Zukunft unberührt, die auf anderen Gründen beruhen, wie z. B. Felddiebstahl oder anderes grobes unsittliches Verhalten des Kleingärtners, Weigerung an Nationalfeiertagen die Reichsflagge zu hissen, und Verletzung der Staatsbürgerpflicht[31]).

Bei einer endgültigen Neuregelung des Kleingartenrechts muß in dem zuständigen Kündigungsparagraphen die Möglichkeit gegeben werden, ungeeignete und asoziale Elemente jeder Zeit zu entfernen, während im übrigen die befristete, auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkte Kündigung zum Grundsatz erhoben werden muß.

Nach der augenblicklichen Rechtslage ist es zulässig, auch für Kleingartenkolonien Einzelpachtverträge abzuschließen. Daher kann der Wunsch der Verwaltungsbehörde, statt der Einzelpachtverträge einen Generalpachtvertrag durch einen gemeinnützigen Zwischenpächter abschließen zu lassen, allein nicht ohne weiteres als ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne der KGO. gewertet werden. Sollte der Abschluß eines Generalpachtvertrages jedoch aus besonderen Gründen dringend geboten erscheinen — etwa weil die Einzelpächter das Land nicht ord-

[30]) Vgl. Kaisenberg, a a. O., S. 87 ff.

[31]) Vgl. Maul, a. a. O., S. 22 und 27, der hier eine genaue Aufzeichnung gibt.

nungsmäßig bewirtschaften, sodaß hierdurch der Gesamteindruck der Kolonie beeinträchtigt wird, oder weil durch das Fehlen eines Zwischenpächters in stärkerem Ausmaß als sonst Streit und Unfrieden zwischen den Kleingärtnern herrscht, wird man das Vorliegen derartiger Umstände als einen wichtigen Grund zur Aufhebung der Pachtverträge ansehen können, da anzunehmen ist, daß nur durch die Einschaltung eines Zwischenpächters Ordnung geschaffen werden kann[32]).

§ 4. Durch § 4 des Ergänzungsgesetzes ist die Möglichkeit gegeben, die Schutzbestimmungen des Kleingartenrechtes auf Grundstücke oder Landflächen auszudehnen, die nicht zu kleingärtnerischer Nutzung gepachtet wurden, die aber in ihren tatsächlichen Merkmalen als Kleingärten anzusehen sind, also eine überwiegende gartenbaumäßige Nutzung mit dem Ziele einer eigenen zusätzlichen Versorgung zum Zwecke haben. Die Dauerwohner auf solchen Grundstücken genießen ja nicht den unmittelbaren Schutz der Vorschriften der KGO. und ihres Ergänzungsgesetzes. Sie bleiben daher verpflichtet, den Pachtsatz zu entrichten, den sie mit ihrem Verpächter vereinbart haben. Durch diese Ausweitung soll sowohl generell die Möglichkeit geschaffen werden, für Einzelfälle, als auch für eine ganze Kategorie von Fällen die Möglichkeit zu geben, Gelände, die als Wochenendparzellen oder zu Erholungs-, Spiel- oder Sportzwecken gemietet bzw. gepachtet wurden, unter den Schutz der KGO. zu stellen. Es ist erforderlich, daß die in Frage stehenden Gebiete neben einem kolonieartigen Charakter gleiche Größe, Anlage, Benutzungsart usw. aufweisen[33]). Da das Gesetz nicht besonders zum Ausdruck bringt, wann von dieser Ermächtigung des § 4 Gebrauch gemacht werden kann, legt der Reichsarbeitsminister bei den Anträgen nach § 4 des Ergänzungsgesetzes

---

32) Vgl. Reichsarbeitsminister vom 22. 7. 1936 IV a 4 Nr. 22—94, 36, hiervon sind aber die Ausführungen bei der Generalpacht (a. S. 24 ff.) zu trennen, da dort die Initiative, einen Generalpachtvertrag abzuschließen, ausschließlich von einem Verein ausging, während hier der Gesetzgeber einen Kündigungsgrund gibt, um dann einen Generalpachtvertrag abschließen zu können.

33) Vgl. Mitzschke a. a. O.

einen strengen Maßstab an, da sich vielfach herausgestellt hat, daß dessen Antragsteller der wirtschaftliche und soziale Schutz der KGO. nicht gewährt werden kann, weil die Parzellen nicht die tatsächlichen Merkmale von Kleingärten aufweisen, die z. B. als Wasserparzellen den Hauptwert auf eine körperliche wassersportmäßige Betätigung legen[34]).

Grundsätzlich wird in solchen Fällen zu prüfen sein, wie die endgültige Planung der von den Anträgen der Provinzgruppe erfaßten Flächen vorgesehen ist.

Die Anträge gemäß § 4 des Ergänzungsgesetzes sind bei den Stadtgruppen der Kleingärtner zu stellen, die diese der Provinzgruppe zur Prüfung und Weiterleitung an den Reichsarbeitsminister übergeben. Sobald der Reichsarbeitsminister eine für die Pächter günstige Entscheidung erlassen hat, gelangen die Pächter in die Lage, den festgesetzten Kleingartenpachtsatz plus Wohnlaubenentgelt anstatt des vertraglichen Satzes zu zahlen. Weiterhin erhalten die Pächter den starken Kündigungsschutz und im Falle des Zusammenstehens aller Pächter einer Kolonie noch die Selbstverwaltung des genutzten Landes. Solange die Entscheidung des Reichsarbeitsministers nicht herbeigeführt ist, bleibt der Verpächter berechtigt, den im Pachtvertrag vereinbarten Betrag zu fordern.

Es erscheint aber nicht zweckmäßig, die Pachtsiedlungen, die zum Ausbau als Klein- oder Eigenheimsiedlungen im Rahmen der Stadtplanung geeignet sind, unter Kleingartenrecht zu stellen, da solche Vorhaben ja in erster Linie Siedlungen sein sollen und ihnen bei Anerkennung als Kleingartenkolonien Zwang angetan würde. Der mit der Unterstellung unter Kleingartenrecht bezweckte Schutz gegen Uebervorteilung und Kündigung kann in solchen Fällen besser und zweckmäßiger in der elastischen Form der Genehmigung nach Maßgabe des Wohnsiedlungsgesetzes (v. 22. 9. 1933 RGBl. S. 659) gegeben werden. Wird aber als Uebergangsmaßnahme doch die Anwendung des § 4 des Ergänzungsgesetzes für geboten gehalten, so kann dann ein Pachtzins von der üblichen

[34]) Vgl. Kaisenberg, a. a. O., S. 51.

Höhe abweichend festgesetzt werden, damit der Pächter selbst ein Interesse hat, eine andere angemessene Wohnmöglichkeit zu finden und ihm somit den Anreiz zu nehmen, in seiner „Laube" wohnen zu bleiben.

Ist das fragliche Gelände für Siedlungszwecke vorgesehen, so muß angestrebt werden, die genutzte Fläche den „Kleingärtnern" zu Eigentum zu geben, gegebenenfalls durch Bereitstellung von Kleinsiedlungsmitteln, um ein einfaches Siedlungshaus zu schaffen. Die im Besitz einer eigenen Scholle liegenden wirtschaftlichen und ideellen Werte müssen bei Familien, die hierfür Sinn und Verständnis haben, erhalten bleiben [35]).

Werden auf ehemaligem Kleingartengelände Wohnhäuser mit Kleinwohnungen errichtet, so muß es Aufgabe der zuständigen Stellen und Behörden sein, diese Kleingärtner zuerst als Mieter berücksichtigt zu sehen.

---

[35]) Vgl. Reichs- und Preuß. Arbeitsminister v. 22. 7. 1936 IV a, 5 Nr. 197/36 und Stellungnahme zur Tätigkeit der NSV a. S. 93 ff.

Neuordnung des deutschen Kleingartenwesens

Der Istzustand.

Der Zustand, in dem sich das deutsche Kleingartenwesen zur Zeit befindet, kann mit wenigen Sätzen kurz skizziert werden. Es ist Aufgabe des Verfassers gewesen, darzulegen, welche ernährungspolitische Bedeutung dem Kleingartenwesen zukommt, und es ist gezeigt worden, daß, sowohl aus ernährungspolitischen als auch aus volksgesundheitlichen Gründen eine Vermehrung der Kleingartenparzellen dringend geboten erscheint. Hierzu kommt noch, daß bei der Grundeinstellung des nationalsozialistischen Staates und seiner Zielsetzung den Menschen wieder bodenverbunden zu machen, die Zahl der Kleingärten nicht dem augenblicklichen Bedarf entspricht, zumal ja nicht alle siedlungsfreudigen Volksgenossen als Kleinsiedler letzten Endes angesiedelt werden können.

Besonders in den beiden Großstädten Hamburg und Berlin, aber auch in den anderen Großstädten ist tatsächlich festzustellen, und hier zu bemerken, daß von einer plan- und sachgemäßen Anlage von Kleingartenkolonien und Eingliederung in öffentliche Freiflächen allgemein noch nicht gesprochen werden kann und daß die Kleingartenkolonien der Allgemeinheit nicht zugänglich sind. Es hat sich im Laufe der Zeit der Zustand herausgebildet, daß die Kleingartenkolonien nicht in der Nähe der dichtbevölkerten Wohnflächen angelegt, sondern gewöhnlich nur in den Außenbezirken geschaffen wurden. Diese Lage führte ihrerseits wieder zu weiten Anmarschwegen der Kleingärtner. Das wilde und ungeregelte Bauen vor und nach dem Kriege führte dahin, daß sich zur Zeit in der Mehrzahl der deutschen Großstädte bei der anziehenden Bautätigkeit ein Mangel an geeignetem Kleingartenland bemerkbar macht.

Der Wunschzustand.

Diesem augenblicklichen Zustand gegenüber ist der Zustand aufzuzeichnen, der das Wunschbild eines gesunden Kleingartenwesens darstellt. Es muß Aufgabe der zuständigen Behörden und Organisationen sein, jedem geeigneten und kleingartenfreudigen Mietwohnungsbesitzer Gelegenheit zu geben, sich in einer gepachteten Kleingartenparzelle zu betätigen.

Dauerkleingartenanlagen.

In einem Reiche, mit dessen Grund und Boden sorgfältig umgegangen werden muß, werden durch die Anlage von Kleingärten verschiedene Zwecke erfüllt werden müssen.

Eine wirklich intensive Bearbeitung des Kleingartens und somit ständige Verbindung mit dem Boden ist aber nur zu erreichen, wenn der Kleingärtner weiß, daß er seinen Garten nicht nur auf kurze Zeit bearbeiten darf. Er wird sonst aus verständlichen wirtschaftlichen Erwägungen heraus keinerlei größere Anschaffungen machen und sich nur auf das Notwendigste hinsichtlich der Bestellung seines Gartens beschränken.

Nur durch Bildung von Dauerkleingartenland ist dieses möglich und zugleich die restlose Nutzung des Bodens und dadurch Schaffung zusätzlicher Ernährung in der Weise, wie es für uns volkswirtschaftlich unbedingt erforderlich ist, gewährleistet.

Wie der Verfasser später nachweisen wird, ist eine derartige Entwicklung nur durch eine planmäßige Ordnung zu erreichen.

Die Industrialisierung Deutschlands hat dadurch, daß sie nicht im Geiste der Volksgemeinschaft geleitet war, eine unglückliche Entwicklung der Raumordnung eingeleitet, und legte auf Schaffung von Gartenanlagen keinen Wert. In den Kriegsjahren, durch die Ernährungsschwierigkeiten unterstützt, brach der Wille zum Garten so elementar hervor, daß zunächst jedes geeignete und ungeeignete Land in Gärten verwandelt wurde. Daß die Liebe zum Garten nicht wieder verloren geht, ist auch eine der

großen Aufgaben der heutigen Zeit. Dauerkleingärten sind die besten Garanten dafür, und eine vernünftige Stadtplanung muß darauf Rücksicht nehmen. Dieses Kleingartendauerproblem kann aber nur in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und Kleingärtnern gelöst werden. Von der ersteren durch Anweisung von genügend Land an der richtigen Stelle sowie durch entsprechende Planung und von der letzteren durch Unterordnung in diese Gesamtplanung und Anerkennung der Verpflichtungen der Volksgemeinschaft gegenüber[1]). Wenn die öffentliche Hand Dauerkleingärten im Wirtschaftsplan vorsieht oder sonst fördert, so kann auf der anderen Seite die Nutzung genau so vorgeschrieben werden und genau so wichtig sein, wie die Ausnutzung anderer Flächen als Bauland. Die Kleingartenbewegung darf nicht als Einzelerscheinung bewertet, sondern sie muß mit in die allgemeinen Zusammenhänge gerade jetzt bei der großzügigen Neuplanung der deutschen Großstädte und des deutschen Raumes hineingestellt werden. Die Dauergartenanlagen, nicht die Einzelgärten, werden durch öffentliche Wege mit bewußt gepflegtem Charakter der Bevölkerung zugänglich sein und ihr somit einen Ersatz für Parks oder sonstige Freiflächen bieten müssen. Jede Stadt muß versuchen, die Aufgabe im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu lösen. Um diesen äußerlichen Anforderungen gerecht werden zu können, ist es erforderlich, daß die Kleingärten in nächster Nähe der Wohnviertel liegen und ohne allzu große Anstrengungen von den Kleingärtnern, insbesondere von der Frau mit dem Kinderwagen zu erreichen sind; man spricht dann von der sogenannten „Kinderwagenentfernung".

Die Landbeschaffungsfrage wird in Zukunft eine schwierige sein, besonders, da sich in den letzten Jahren infolge der Belebung der Bautätigkeit herausgestellt hat, in welchem Umfange Kleingartenanlagen auf Gelände errichtet sind, das vor allem für die Bebauung bestimmt ist und somit die Gefahr besteht, daß diese Anlagen schon

---

[1]) Vgl. auch Dr. Gisbertz, Reichsarbeitsministerium, „Sondernachrichten" 1937, S. 172 ff.

nach kurzer Zeit wieder geräumt werden müssen. Zum Zwecke einer organischen Weiterentwicklung des Kleingartenwesens wird man aber versuchen müssen, die sich auf unbebaute Flächen im Stadtinneren beziehenden Bauabsichten unter Zuhilfenahme von Ausgleichsbesprechungen der verschiedenen Beteiligten nach Möglichkeit in entferntere Gebiete zu verlegen und somit nicht das Wohnungsnetz noch zu verdichten. Als Kleingartengröße wird man unter Berücksichtigung der jeweiligen Qualität des Bodens und der gesamten Lage der Bevölkerung und gegebenen Verhältnissen ein Areal von 300 bis 450 qm annehmen dürfen.

Es ist heute schon festzustellen, daß die Gemeinden sich mit vollem Verständnis an der Ausgestaltung der Dauerkleingartenanlagen zu beteiligen beginnen und versuchen, wirkliche Daueranlagen organisch in das Stadtgebilde einzugliedern, um somit wesentlich zum endgültigen Charakterbild einer Großstadt beizutragen. Die Stadt Berlin zum Beispiel hat zur Beschaffung von Kleingärten aus ihrem eigenen Grundbesitz sehr erhebliche Flächen in einem Werte von rund 60 Millionen RM dauernd zur Verfügung gestellt [2]).

Eine der dringendsten städtebaulichen Forderungen ist es, daß der Begriff des Dauerkleingartenlandes möglichst bald durch reichsgesetzliche Regelung als Teil des Bebauungsplanes genau so anerkannt wird, wie etwa Wohngebiete, Industrie- und Gewerbegebiete. Die zukünftigen Kleingartenanlagen unserer deutschen Großstädte haben drei Funktionen zu erfüllen. Sie müssen:

1. alle Voraussetzungen erfüllen, die an eine öffentliche Erholungsfläche gestellt werden müssen,
2. den Haushalt unserer Großstädte dadurch entlasten helfen, daß sie sich zu zusätzlichen Erholungsgrünanlagen für das Gemeinwesen entwickeln, die keine oder im Vergleich zu Grünanlagen rein repräsentativen Charakters, verschwindend geringe Unterhaltskosten erfordern,
3. den angesetzten Pächter wirtschaftlich fühlbar entlasten und ihn und seine Kinder durch seine unmittelbare Verbindung mit dem Boden auch jener idealen

[2]) Vgl. „Kleingärtner" 1936 Nr. 5, S. 1.

Geisteshaltung näherbringen, die unser Führer zur Verwirklichung seiner Ziele bei jedem deutschen Volksgenossen anstrebt [3]).

Dem gesetzlichen Hilfsmittel des Kleingartenkündigungsschutzes wird mehr denn je die ständige Sorge um Vermehrung der Kleingärten beiseite stehen.

Am 15. 1. 1937 ist im Reichsgesetzblatt S. 17 eine „Verordnung zur Kleinsiedlung und Bereitstellung von Kleingärten" verabschiedet worden, die eine Aenderung der „Verordnung zur vorstädtischen Kleinsiedlung und Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose" vom 15. 12. 1931 darstellt [4]).

Diese Verordnung hatte ihre Grundlage in der Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 6. 10. 1931 (Reichsgesetzblatt SS. 537 und 551). An die Stelle des Begriffs „Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose" ist nunmehr der Begriff „Bereitstellung von Kleingärten" getreten. Die Veränderung gestattet die Vorteile der Anerkennung (Artikel 1—2) von Stempel-, Steuer- und Gebührenfreiheit (Artikel 4) bei der Bereitstellung von Kleingärten für „Minderbemittelte" [5]). Solange Reichsmittel zur Förderung der Kleinsiedlung zur Verfügung gestellt sind, wurden davon gleichzeitig Mittel zur Errichtung von Kleingärten gewährt, sodaß auf diese Weise ungefähr 90 000 Kleingärten geschaffen werden konnten [6]). Durch obige Verordnung kommt eine Förderung nicht mehr nur Erwerbslosen oder Kurzarbeitern, sondern dem deutschen Kleingartenwesen als solchem zugute, sodaß nunmehr neben den Erwerbslosen, gering bemittelten Familien, kinderreichen Familien und vor allem Arbeitern und Angestellten die Möglichkeit gegeben wird, mit Unterstützung des Reiches Kleingärten zu halten. Durch Artikel 2 er-

[3]) Vgl. Wirth, „Sondernachrichten" 1937, 4; Dr. Rendschmidt „Sondernachrichten" 1937, 4.

[4]) Vgl. auch Reichsarbeitsblatt H. 6, Jg. 1937, Dr. Bellinger, wonach nähere Ausführungsvorschriften hierzu, die noch zu erlassenden neuen Kleingartenrichtlinien bringen müssen.

[5]) Vgl. auch Reichsarbeitsblatt 1937, H. 6.

[6]) Vgl. Gisbertz-Gase, „Das deutsche Kleinsiedlungsrecht" 1936, S. 163.

gibt sich, daß in Zukunft bei Errichtung von Kleingärten ein raumwirtschaftliches Selbsthilfeverfahren in weitestem Umfange erwartet wird. Es ist wohl damit zu rechnen, daß die Auflockerungsbeschränkung der Verordnung vom 23. 12. 1931, eine neue Gewährung von Reichsdarlehn nach sich ziehen wird[7]). Auf Grund der Richtlinien vom 20. 2. 1933 über die Gewährung von Reichsdarlehen, gewährt das Reich Gemeinden und Gemeindeverbänden auf Antrag unverzinsliche Tilgungsdarlehn bis zum Höchstbetrag von 70.– RM je Kleingarten. Auf Grund eines Erlasses des Reichsarbeitsministers vom 8. 11. 1934 ist dieser Höchstbetrag auf 60.– RM herabgesetzt worden. Dieser Höchstbetrag von 60.– RM erschien dem Reichsbund der Kleingärtner als wirksame Förderungsmaßnahme auf dem Gebiete des deutschen Kleingartenwesens zu gering und veranlaßte ihn zu einer Nachprüfung dieses Betrages und zur Einleitung entsprechender, aber noch nicht abgeschlossener Schritte. Unter Berücksichtigung aller wichtigen Punkte kam der Reichsbund nach eingehender Prüfung zu der Ansicht, daß der Betrag wohl auf 100.– RM zu erhöhen sein wird. Die Erhöhung dieser Tilgungsdarlehen von 100.– RM je Garten erscheint aber auch aus anderen Gründen für gerechtfertigt. Infolge der Maßnahmen des Führers auf dem Gebiete der Arbeitsbeschaffung ist nur noch ein geringer Prozentsatz der deutschen Kleingärtner und auch der Kleingartenbewerber für die Zukunft als erwerbslos anzusehen.

Darüber hinaus haben auch die Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen der Reichsregierung in vielen Gauen Deutschlands bewirkt, daß einzelne Facharbeiterkreise zur Zeit über die Gebühr in Anspruch genommen sind. Daher wird es in Zukunft wohl auch nicht mehr möglich sein, die bei der Erschließung von neuem Kleingartengelände, sowie bei der Einrichtung von neuen Kleingärten, notwendigen Arbeiten restlos im Wege des Selbsthilfeverfahrens bewerkstelligen zu können. Es wird wohl notwendig sein müssen, einen Teil der bisherigen Selbsthilfearbeiten zu vergeben, womit sich die Unkosten um ein beträchtliches erhöhen werden.

[7]) Vgl. auch „Sondernachrichten“ 1937, Nr. 2—3, S. 56.

Bestehende Hilfsmittel zur Förderung des Kleingartenwesens.

Die nationalsozialistische Reichsregierung hat die Möglichkeit geschaffen, die Nutzung von Grund und Boden so vorzuschreiben, wie es das Allgemeinwohl und nicht die Interessen von Einzelnen erfordert. Zu diesem Zwecke dient das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. 9. 1933 (RGBl. S. 659), das für bestimmte Gebiete mit besonderer Siedlungsentwicklung, den sogenannten Wohnsiedlungsgebieten, die Genehmigung zur Wahl von Grundstücken davon abhängig macht, daß der Grundstückseigentümer unter anderem für Freiflächen oder für den sonstigen öffentlichen Bedarf Flächen in angemessenem Umfange schulden- lasten- und kostenfrei gegen einen entsprechenden Geldbetrag der Gemeinde übereignet [8]).

Durch dieses Gesetz wird die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes reichsrechtlich vorgeschrieben, der eine geordnete Nutzung des Bodens insbesondere unter Rücksichtnahme auf die Erfordernisse, des Verkehrs der land- und volkswirtschaftlichen Industrie und des Luftschutzes regelt (§ 2). Durch diesen Wirtschaftsplan werden Grünanlagen fluchtlinienmäßig ausgewiesen, um eine Flächenaufteilung hervorzurufen, sodaß auf ihnen Daueranlagen geschaffen werden können. Das Preuß. Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. 7. 1875 („Fluchtliniengesetz" Preuß. Ges. S., S. 561) gilt auch nach Aufstellung des Wirtschaftsplanes weiter. Der Wirtschaftsplan gibt nur Richtlinien für die Nutzung des Bodens. An ihn knüpfen sich noch keine rechtlichen Wirkungen, wie

[8]) Dieses Gesetz umfaßt die Ordnung der Kleinsiedlung, der reinen Wohnsiedlung einschließlich der Grünflächenausweisung und des Schutzes und der Schaffung eines einwandfreien Landwirtschafts- und Heimatbildes; Auflockerung der Großstädte, die Bereinigung der Stadtkerne, möglichste Drosselung des Wachstums der großstädtischen Siedlungskerne, die Industrie- und Bevölkerungsverlagerung, Schonung und Förderung der lebensfähigen landwirtschaftlichen Betriebe. Vgl. Heinrich Ronkel, Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten, 1935, S. 10.

sie z. B. die Aufstellung der Fluchtlinie zur Folge hat. Der Wirtschaftsplan wird auch in Zukunft keinen Ersatz für die Fluchtlinie darstellen, die die Bebauungszone von der Straße abgrenzt, während der Wirtschaftsplan bestimmen wird, ob eine Gegend zum Siedeln geeignet ist oder nicht. Der Wirtschaftsplan kann Grünanlagen nicht fluchtlinienmäßig ausweisen und stellt zur Zeit nur ein Wunschbild und keinen rechtsverbindlichen Plan dar, das lediglich den mit dem Vollzug des Gesetzes befaßten Stellen eine Grundlage für die von ihnen zu treffenden Entscheidungen geben muß [9]). Bei einer Ausweisung von Kleingärten im Rahmen des Wohnsiedlungsgesetzes wird davon auszugehen sein, daß die Kleingartenpächter in solchen Gebieten unterzubringen sind, in denen sie für eine längere Zeitdauer ungestört sich kleingärtnerisch betätigen können ohne zu befürchten, bei auftretenden Bauprojekten ihre Kleingärten räumen zu müssen. Pächter, die in Zukunft entgegen der Warnung, Kleingartenanlagen auf einem Gelände, das nicht für die Dauer als Kleingartenland anzusprechen ist, da es nicht als solches seine Ausweisung gefunden hat, mit wertvollen Anlagen versehen, tun dies im wesentlichen dann auf eigene Gefahr, und müssen aus ihrem Verhalten auch allein die Folgen tragen.

Die Wirtschaftspläne sind abänderungsfähig und können einem Dauerkleingartengebiet nach zehnjähriger Nutzung diese Berechtigung entziehen, oder das Pachtverhältnis um weitere 10 Jahre verlängern. Eine Kündigung wird immer 1 Jahr vor Ablauf der Vertragsdauer zu erfolgen haben, um gesunde Verhältnisse zu gewährleisten.

Außer den im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Dauerkleingartengebieten, die flächenmäßig den Umfang zur Zeit kleingärtnerisch genutzten Gebietes nicht erreichen, bleibt die kleingärtnerische Nutzung der künftigen Baulandflächen bis zu ihrer Inanspruchnahme für Bauzwecke bestehen. Weiterhin ist es möglich, im Zusammenhang mit der Aufschließung größerer Geländeflächen weitere Teilgebiete in Teilwirtschaftsplänen für die kleingärtnerische

---

[9]) Vgl. auch Dr. Heilmann, Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten, 1936, S. 26.

Nutzung zu bestimmen und auf diese Weise laufend den Bedarf an Dauerkleingärten flächenmäßig zu befriedigen.

Durch das Wohnsiedlungsgesetz ist auch den Erfordernissen des Luftschutzes und der Landbeschaffung für Zwecke der Wehrmacht Rechnung zu tragen[10]).

Ueber die rechtliche Bedeutung des Wohnsiedlungsgesetzes vom 22. 9. 1933 (RGBl. S. 659) sei hier kurz erwähnt, daß dem Eigentümer seine Baufreiheit und somit eine willkürliche Bebauung entzogen ist.

Gemäß § 4 dieses Gesetzes bedarf die Teilung eines Grundstücks, die Auflösung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles, sowie jede Vereinbarung, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles eingeräumt werden wird, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde[11]). Die Genehmigungspflicht besteht insbesondere auch für alle Grundstückspachtverträge (auch Unterpachtverträge). Die Anträge auf eine solche Genehmigung sind bei den Bezirksämtern, in deren Bezirk das Grundstück gelegen ist, zu stellen. Für die gemeinnützigen Kleingartenverbände, die Kleingartengelände von den Grundstückseigentümern pachten und an Kleingärtner geteilt unterverpachten, sind demnach, sowohl der Hauptpachtvertrag als auch die einzelnen Unterpachtverträge genehmigungspflichtig. Der Fall der Genehmigungspflicht tritt auch bei vor Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossenen Verträgen ein, wenn die Verträge nach Aufhebung oder Ablauf erneuert werden; z. B. also auch bei Neuabschluß eines Unterpachtvertrages nach Wechsel in der Person des Unterpächters. Da eine Genehmigung sämtlicher Unterpachtverträge insbesondere auch bei einem Wechsel in der Person des Unterpächters, eine Fülle von Verwaltungsarbeiten mit sich gebracht hat, ist der Oberbürgermeister der Stadt Berlin dazu übergegangen, jeweils

---

[10]) Vgl. Gesetz über die Landbeschaffung für Zwecke der Wehrmacht vom 29. 3. 1935, RGBl. S. 467 und das Luftschutzgesetz vom 26. 6. 1935, RGBl. S. 827.

[11]) Vgl. Preuß. Verordnung über Wohnsiedlungsgebiete vom 4. 11. 1933 — Pr. Ges.-S., S. 394 ff. und Kammergericht 7 U. 3039/36, „Das Grundeigentum" 1936, S. 1079.

für ein größeres zusammenhängendes Gebiet eine einzige Genehmigung zur Verpachtung und gleichzeitig zur Unterverpachtung zu erteilen. Auch eine Verlegung, sowie der Ankauf von Parzellen, deren Pachtung bereits genehmigt war, unterliegt einer Genehmigung. Ob Zwangspachtverträge der Wohnsiedlungsgenehmigung bedürfen, kann, da es sich um gemeindliche Hoheitsakte handelt, zweifelhaft sein. Da aber die im Rahmen einer Zwangspachtung geschlossenen Unterpachtverträge unbedingt genehmigungspflichtig sind, ist in Berlin mit dem zuständigen Kleingartenamt vereinbart worden, daß Zwangspachten nur im Einvernehmen mit der Wohnsiedlungsabteilung verhängt werden dürfen.

Durch das Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934 (RGBl. S. 568) wird die erste Maßnahme getroffen, die eine künftige Nichtinanspruchnahme der Grünflächen sicherzustellen in der Lage ist. Durch dieses Gesetz werden die für Volkserholung und Volksgesundheit dienenden Anlagen von störenden Einrichtungen frei gehalten. Jede wirtschaftsplanmäßige Regelung von öffentlichem Grün wäre ja überflüssig, wenn es nicht gleichzeitig möglich wäre, alles das fern zu halten, was einer künftigen Entwicklung schaden könnte [12]). Hierdurch werden Maßnahmen unmöglich gemacht, die gemeinnützigen Anlagen, Dauerkleingärten, Sport- und Erholungsflächen und anderen entgegenstehen könnten.

Die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. S. 104) soll für bauliche Anlagen, die außerhalb von Baugebieten, oder soweit solche nicht ausgewiesen sind, außerhalb eines im Zusammenhang gebauten Ortsteiles aufgeführt werden sollen, die baupolizeiliche Genehmigung versagt werden, wenn ihre Ausführung der geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets oder einer ordnungsmäßigen Bebauung zuwider laufen würden. Hiernach wird in der Praxis ein Baugebietsplan aufgestellt, der das Baugebiet von dem Nichtbaugebiet scheidet. Auch innerhalb dieser Planung, wobei der

---

[12]) Vgl. Dr. W. Müller, „Sondernachrichten" 1937, H. 2—3, S. 40.

Wirtschaftsplan nach dem Wohnsiedlungsgesetz zu berücksichtigen ist, kann Grünland fluchtlinienmäßig nicht rechtsverbindlich ausgewiesen werden.

Einer zukünftigen Sicherstellung von späteren Grünanlagen dient die Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. Oktober 1936 (RGBl. S. 933). Diese Verordnung bringt eine Einführung der Bausperre für Flächen, die aus Gründen des öffentlichen Wohles in Anspruch genommen oder Nutzungsbeschränkungen unterworfen oder in eine Baulandumlegung einbezogen werden sollen. Es kann nunmehr die Gemeinde, wenn durch die Ausführungen eine beabsichtigte Maßnahme baulicher Anlagen unmöglich gemacht werden könnte, eine befristete Bausperre anordnen. Die Baupolizeibehörde kann während der Bausperre bei genehmigungspflichtigen Vorhaben die baupolizeiliche Genehmigung versagen, oder bei nichtgenehmigungspflichtigen (nur anzeigepflichtigen) Vorhaben die Durchführung innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Bauanzeige verbieten[13]). Da Bausperren von der Gemeinde nur angeordnet werden dürfen, wenn die geltenden Vorschriften des Landesrechts aus Gründen des öffentlichen Wohles den Anspruch auf eine Fläche oder die Anordnung einer Nutzungsbeschränkung gestatten, ist zur Sicherung von künftigen Grünflächenanlagen eine Bausperre in Preußen nicht möglich, da das Preußische Baufluchtliniengesetz nur die fluchtlinienmäßige Ausweisung von reinen Verkehrsflächen kennt[14]).

In einem Runderlasse des Reichsarbeitsministers zur Bausperrenverordnung vom 5. November 1936 (IV c 6 Nr. 8540/36) wird darauf hingewiesen, daß es Aufgabe einer künftigen reichsrechtlichen Regelung bleiben muß, das Planungsrecht so auszugestalten, daß möglichst in allen Fällen Flächen, die aus Gründen des öffentlichen Wohles von der Bebauung freigehalten werden müssen, z. B. die Dauerkleingartenflächen, in rechtsverbindlicher Form unter gleicher Regelung der Entschädigungsfrage dauernd für ihre Zweckbestimmung sichergestellt werden können[15]).

[13]) Vgl. Dr. W. Müller, a. a. O., S. 40.
[14]) Vgl. Dr. W. Müller, a. a. O., S. 41.
[15]) Vgl. Dr. W. Müller, „Sondernachrichten" 1937, Nr. 4.

Abschließend muß an dieser Stelle nochmals hervorgehoben werden, daß die Gesetzgebung bezüglich der Ausweisung von Freiflächen nicht mehr bei den Bestimmungen des Preuß. Fluchtliniengesetzes — dieses kennt ja noch keine Erholungsflächen und Dauerkleingartenanlagen, also Flächen, die nicht ausschließlich für den Anbau zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses und zur Vermittlung des Verkehrs bestimmt sind — beharren kann, sondern daß die gesetzliche und rechtliche Verankerung der Grün- und Freiflächen sobald als möglich geschaffen werden muß, da sonst allen technischen und planenden Bestrebungen in dieser Richtung die Grundlage fehlt. Unsere Städte können nicht aufgelockert und mit Frei- und Grünflächen versehen werden, wenn nicht die Gesetzgebung hierfür zunächst die Grundlagen schafft.

Da in den letzten Jahren verschiedentlich Stadtverwaltungen Baugrundstücke zu befristetem Erbbau- bzw. Erbpachtrecht vergeben haben und häufig auf diese Rechtsinstitute verwiesen wird, ist auf diese Rechtsmittel im Rahmen dieser Abhandlung kurz einzugehen, mit der Prüfung, ob eine allgemeine Einführung derselben für die Kleingärtner zweckdienlich ist[16]). Erbpacht ist das vererbliche, und mit gewissen Beschränkungen auch veräußerliche Recht auf einem fremden Grundstück Bodenfrüchte durch landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung zu ziehen. Das betreffende Land geht nicht in das Eigentum des Bewirtschafters über, sondern bleibt Pachtland. Entgegen einem gewöhnlichen Pachtvertrag zieht die Erbpacht eine dingliche Belastung nach sich. Der Erbpächter braucht, um das Grundstück in seine Bewirtschaftung zu ziehen, nicht Kapital aufzubringen, sondern er hat nur einen Erbzins (Kanon) zu zahlen. Im BGB gibt es diese Rechtseinrichtung nicht mehr[17]).

Das Erbbaurecht, das seine rechtliche Grundlage in der Erbbaurechtsverordnung vom 15. 1. 1919 (RGBl. S. 72, früher in den §§ 1012—1017 BGB) hat, ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf, oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

---

16) Vgl. Dr. Otto, „Der Kleingärtner" 1935, Nr. 4.

17) Vgl. auch K. Schilling, „Kleingartenwacht" 1929, Nr. 10, S. 100.

Dieses Recht, das im Grundbuch einzutragen ist, kann auf eine bestimmte lange Reihe von Jahren beschränkt werden. Häufig wählt man eine Dauer von 99 Jahren. Für die Ueberlassung eines Grundstücks im Erbbaurecht wird als Entgelt in der Regel nicht eine bestimmte einmalige Summe, sondern ein etwa jährlich fortlaufend zu zahlender Betrag, der Erbbauzins, verlangt. Nach Ablauf des Vertrages geht ein Bauwerk in das Eigentum des Grundeigentümers gegen eine Entschädigung über. Eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtes ist durch den „Heimfall" (§2,4 ErbbauVO) vorgesehen, wenn z. B. der Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist, wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird. Der „Erbbau" braucht also kein Kapital für den Bodenerwerb, es müssen nur das nötige Geld für das Bauwerk und die jährlich mäßigen Zinsen zur Verfügung stehen.

Bei einer Anwendung dieser Rechtseinrichtung für eine kleingärtnerische Daueranlage wären die Gartenlauben als Bauwerk im Sinne des Erbbaurechts zu erklären. Ein Nachteil bestünde nun darin, daß mit jedem hinzuziehenden Laubenbesitzer ein besonderer Erbbauvertrag abgeschlossen werden müßte [18]). Eine Einführung dieses Rechtsinstitutes dürfte aber, soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben, auf Widerstand der Gemeinden stoßen, die gerade heute beim Beginn der neuen Stadtplanungen ein berechtigtes Interesse haben, ihren Grund und Boden zur freien Verwendung zu behalten.

Erforderliche Hilfsmittel zur Förderung des Kleingartenwesens.

Vielleicht wird es auch notwendig werden müssen, den § 5 KGO. durch einen Zusatz dahingehend zu erweitern, daß die Möglichkeit der Zwangspacht auch dann gegeben ist, wenn an sich der Bedarf an Kleingartenland gedeckt ist, aber es nützlich erscheint, zum Zwecke einer organischen Weiterentwicklung des Kleingartenwesens die

[18]) Vgl. hierzu Schilling, „Kleingartenwacht" 1929, Nr. 10, S. 100 ff.

ausgewiesenen Landflächen mit dem Ziele einer Umsiedlung der kleingärtnerischen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

In der Zwischenzeit, d. h. bis zum Erscheinen eines neuen Kleingartenrechts und bis zur Ueberführung aller Dauerwohnlauber in ordnungsmäßige Wohnungen, wird man die Organisation der NSV. zur Linderung der bestehenden Not planmäßig mit heranziehen müssen. Aufgabe der NSV. ist es, dort helfend und vermittelnd einzugreifen, wo sich ein Notzustand zu erkennen gibt, der nicht durch die eigene Kraft der in Not Geratenen behoben werden kann. Insbesondere sei hier bei Rückführung der Dauerwohner in Stadtwohnungen an eine Beihilfe zur Beschaffung einer Wohnung mit Zahlung des ersten Mietzinses, Beihilfe für Wohnungsinstandsetzungen, Darlehn für Ausbau oder Erhaltung des Wohnraumes, Möbelbeihilfe und an die Ueberführung in Kleinsiedlungen gedacht, wo in besonderen Ausnahmefällen, da die NSV. auch nur in Tätigkeit treten darf, wenn die Wohlfahrtsbehörde nicht mehr unterstützend wirken kann, die NSV. eine einmalige Siedlungsbeihilfe gewähren könnte, um dadurch den Siedler den Erwerb einer Siedlerstelle zu ermöglichen. Diese Maßnahme wird sich nach den zur Verfügung stehenden Mitteln zu richten haben.

Es muß Aufgabe der Reichsbundführung sein, die NSV. mehr als bisher für die Kleingartenbewegung einzuschalten, da heute in Siedlungsfragen nur eine enge Verbindung zwischen den Gauheimstättenämtern der DAF. und der entsprechenden NSV.-Führung festzustellen ist[19]).

Trägt sich ein Volksgenosse mit dem Gedanken, einen Kleingarten bewirtschaften zu wollen, so hat er sich am besten mit der örtlichen Gliederung des Reichsbundes der Kleingärtner Deutschlands e. V. ins Benehmen zu setzen. Dies kann nun nach der örtlichen Lage ein Kleingarten-

---

19) Vgl. auch hierzu Runderlaß des Oberbürgermeisters der Reichshauptstadt Berlin, SiWo III B 1 vom 8. März 1937, wonach die Wohlfahrtsämter ermächtigt werden, für durch die ab 1. April 1937 in Fortfall geratene Ermäßigung für fürsorgerechtliche Hilfsbedürftige bei Festsetzung des Wohnlaubenentgelts, entstehende Härten, Sonderunterstützungen zu gewähren.

verein, eine Stadt- oder Provinzgruppe sein. Der Interessent kann sich aber auch an eine für ihn zuständige Parteigliederung oder seine Gemeindebehörde wenden, die sich ihrerseits wieder mit der Reichsbundorganisation in Verbindung setzt. Melden sich mehr Reflektanten, als Raum zur Anweisung vorhanden ist, so wendet sich die zuständige Gliederung des Reichsbundes an die höhere Verwaltungsbehörde, um festzustellen, an welcher Stelle eine Daueranlage geschaffen werden kann. Gelingt es nicht, Gelände im Rahmen freier Vereinbarung für kleingärtnerische Nutzung zu erlangen, so hat die höhere Verwaltungsbehörde festzustellen, daß zur Zeit in der Gemeinde ausreichendes Kleingartengelände nicht zur Verfügung steht. Aufgrund dieser Feststellung beantragt nunmehr die höhere Verwaltungsbehörde, bei der unteren Verwaltungsbehörde, die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der betreffenden Grundstücke aufzufordern, gegen einen angemessenen Pachtzins der Organisation als Zwischenpächter das Gelände zu kleingärtnerischer Nutzung zu überlassen. Bleibt eine solche Aufforderung ohne Erfolg, so sind die Bedingungen des Pachtverhältnisses zwangsweise festzusetzen. Ist nunmehr ein Pachtvertrag zustande gekommen, so hat die Organisation die Pachtfläche für die spätere Nutzung einzuteilen.

Bei einer Einweisung von Volksgenossen in Dauerkleingartenstellen werden von der Organisation, meistens wird das wohl eine Stadtgruppe sein, diejenigen Kleingärtner berücksichtigt, die bereits an anderer Stelle wegen einer anderweitigen Zweckbestimmung der Grundstücke ihre Pachtstellen aufgeben mußten. Die Berechtigung dieser Kleingärtner auf Dauernutzungsstellen ergibt sich eindeutig aus dem Kündigungsschutzerlaß des Reichsarbeitsministers vom 4. März 1936. Sind die Ansprüche vorbezeichneter Kleingärtner befriedigt, so werden dann zuerst diejenigen Volksschichten zu berücksichtigen sein, die zu den kinderreichen Familien und zu den Kriegsbeschädigten gehören. Soweit nunmehr noch Dauerkleingartenstellen frei sind, werden zuerst die minderbemittelten Volksschichten berücksichtigt. Es ist hierbei aber erforderlich, daß der Kleingartenbewerber verheiratet ist und minderjährige Kinder besitzt.

Von allen Kleingartenbewerbern muß gefordert werden, daß sie erstens eine Stadtwohnung nachweisen, zweitens ein polizeiliches Führungszeugnis aufzubringen vermögen und drittens ihre positive Einstellung zum nationalsozialistischen Staat unter Beweis gestellt haben.

Es muß unter allen Umständen verhindert werden, daß asoziale Elemente mit dem Boden Berührungsmöglichkeiten erhalten, die nach der Entscheidung der unteren und gegebenenfalls der höheren Verwaltungsbehörde eines solchen Entgegenkommens nicht würdig sind.

Es wird Aufgabe der Organisation und der zuständigen Behördenstellen sein müssen, rechtzeitig an eine Nachwuchsfrage zu denken und insbesondere bei jungen Familien Interesse für Kleingärten zu wecken versuchen. Durch die Schulung der heutigen Jugend im Arbeitsdienst, Landjahr, Landhilfe und Landdienst der HJ ist dem kommenden Geschlecht genügend Gelegenheit gegeben, sich mit dem Boden und seiner fruchtbringenden Arbeit vertraut zu machen. Aber trotzdem muß es Aufgabe der zuständigen Stellen sein, besonders bei Eheschließungen in den Großstädten an den kleingärtnerischen Nachwuchs zu denken und in besonderen Fällen evtl. auch Mittel für Kleingartenerrichtungen mit einem Ehestandsdarlehen zu verbinden. Wir müssen einer jungen Familie genau so wie einer Pflanze nicht den Raum geben, in dem sie gerade auskommt, sondern den Raum, in den sie hineinwachsen kann.

Weiterhin ist vom Gesetzgeber zu überprüfen, ob nicht die durch das Gesetz vom 30. 3. 1935 — RGBl. S. 469 — zur Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellten Mittel auch für Kleingärten „als Ergänzung einer Wohnung" zu verwenden sind, um soweit die Möglichkeit zu bilden, die Maßnahmen einzuleiten, die erforderlich sein werden, um auf einem gesetzlichen Enteignungswege auch privates Dauerkleingartengelände seiner Zweckbestimmung zuführen zu können. Im Rahmen derartiger Bestrebungen wird man aber nicht auf die Mithilfe der Gemeinden verzichten können, denen, so sehr sich auch die Stadtkämmerer dagegen sträuben werden, gesetzlich die Pflicht auferlegt werden muß, als Ge-

meindeaufgabe der Organisation der Kleingärtner ausreichende Landflächen zur Verfügung zu stellen [20]). Hiermit wäre dann auch die Abgrenzung gegenüber den Siedlungsgebieten wesentlich erleichtert. Weit schwieriger wäre aber schon die Bildung eines Trägers des gesamten Kleingartenwesens.

Der Gesetzgeber wird sich hierbei die Frage angelegen sein lassen müssen, ob eine Körperschaft des öffentlichen Rechts oder ein Zweckverband für die erforderliche Lösung in Betracht kommen kann. Der Deutschen Arbeitsfront, der NSV., den Gemeindeverbänden, der Organisation der Kleingärtner selbst als korporative Mitglieder wäre somit die Sorge genommen, immer wieder im Kampf um neues Nutzungsland zu stehen. Das geeignete Land würde Eigentum dieser gemeinnützigen Körperschaft sein und bleiben, während die Einzelgärten durch die Vereine in Dauerpacht und zwar mit bedingter Vererblichkeit auszugeben wären. Die Abfindung der enteigneten Eigentümer könnte durch Ausgabe von mündelsicheren Schuldverschreibungen der Körperschaft ebenso wie die Frage der steuerlichen Behandlung von ausgewiesenen Dauerkleingartengebieten durch Gesetz eine zufriedenstellende Regelung finden.

Der Fundamentalsatz des Reichserbhofgesetzes:

> „Die unlösbare Verbundenheit von Blut und Boden ist die unerläßliche Voraussetzung für das gesunde Leben eines Volkes"

muß das gebieterische Leitmotiv aller gesetzlichen Maßnahmen sein, um die kleingärtnerische Scholle in der Großstadt in ähnlicher Weise zu sichern, wie die bäuerliche Scholle durch den Erbhof.

> „Dem Bauer das nationalsozialistische Erbhofrecht!
> Dem Städter das nationalsozialistische Dauerkleingartenrecht!"

---

[20]) Vgl. Stadtkämmerer i. R. Dr. Steiniger, Berlin, „Sondernachrichten" 1937, S. 194.

Lebenslauf.

Am 3. Dezember 1910 wurde ich als erster Sohn des Kaufmanns Ernst-Heinrich Schäfer und seiner inzwischen verstorbenen Ehefrau Maria, geb. Vorländer in Remscheid geboren. Im Jahre 1931 bestand ich am Realgymnasium zu Berlin-Hermsdorf die Reife-Prüfung.

Neben meiner beruflichen Tätigkeit an verschiedenen Berliner Bankinstituten widmete ich mich an den Universitäten zu Berlin und Halle rechts- und staatswissenschaftlichen Studien.

Ich hörte Vorlesungen bei den Herren Professoren: Dr. Dr. Ludwig Bernhard, Bornhak, Bruns, Dersch, Hein, Heymann, Klee, Kohlrausch, Langer, Noack, Peters, Popitz, Smend, Sombart, Schlegelberger, Schmidt, Stutz, Titze, Triepel, Wagemann, Wegner und Martin Wolff.

Herrn Professor Dr. Noack möchte ich auch an dieser Stelle für die Anregungen und die Förderung meiner Arbeit meinen aufrichtigsten Dank aussprechen.

Am 30. November 1937 bestand ich die mündliche Doktorprüfung.